Realia Business, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2011,e
Informe de Gestión

REALIA BUSINESS, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
ACTIVO NO CORRIENTE		**769.247**	**768.524**
Inmovilizado intangible	**Nota 5**	**120**	**685**
Aplicaciones informáticas		120	18
Otro inmovilizado intangible		-	667
Inmovilizado material	**Nota 6**	**922**	**929**
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		801	929
Inmovilizado en curso y anticipos		121	-
Inversiones inmobiliarias	**Nota 7**	**9.839**	**10.107**
Terrenos		3.148	3.028
Construcciones		5.441	6.936
Otras instalaciones		1.250	143
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**Notas 9.1**	**670.075**	**699.621**
Instrumentos de patrimonio		670.075	675.460
Otros activos financieros		-	24.161
Activos por impuesto diferido	**Nota 16.4**	**88.090**	**56.956**
Otros activos no corrientes		**201**	**226**
ACTIVO CORRIENTE		**762.419**	**783.779**
Existencias	**Nota 10**	**710.274**	**745.215**
Terrenos y solares		515.812	537.317
Obras en curso de ciclo corto		22.108	40.759
Obras en curso de ciclo largo		54.905	59.732
Edificios construidos		114.390	104.071
Anticipos a proveedores		3.059	3.336
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**Nota 11**	**11.437**	**15.550**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		7.003	10.274
Clientes, empresas del grupo y asociadas		1.132	1.002
Deudores varios		2.113	1.505
Personal		-	4
Créditos con las Administraciones Públicas	**Nota 16.1**	1.189	2.765
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**Notas 9.2**	**29.989**	**6.319**
Créditos a empresas		29.989	6.319
Inversiones financieras a corto plazo	**Nota 9.2**	**1.041**	**1.254**
Instrumentos de patrimonio		189	189
Créditos a empresas		11	7
Otros activos financieros		841	1.058
Periodificaciones a corto plazo		**33**	**163**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**Nota 9.4**	**9.645**	**15.278**
TOTAL ACTIVO		**1.531.666**	**1.552.303**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
PATRIMONIO NETO	**Nota 12**	**505.414**	**535.758**
FONDOS PROPIOS-			
Capital		**66.570**	**66.570**
Prima de emisión		**215.851**	**215.851**
Reservas		**322.846**	**323.055**
Legal y estatutarias		15.291	15.291
Otras reservas		307.555	307.764
Acciones y participaciones en patrimonio propias		**(2.208)**	**(2.787)**
Resultados de ejercicios anteriores		**(66.931)**	**(37.637)**
Resultado del ejercicio		**(30.714)**	**(29.294)**
PASIVO NO CORRIENTE		**103.169**	**603.171**
Provisiones a largo plazo	**Nota 13**	**14.507**	**20.108**
Deudas a largo plazo	**Nota 14.1 y 14.3**	**-**	**212.589**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**Nota 14.1 y 14.3**	**85.578**	**367.043**
Deudas con entidades de crédito		-	189.289
Otras deudas con empresas del grupo y asociadas		85.578	177.754
Pasivos por impuesto diferido	**Nota 16.5**	**3.084**	**3.431**
PASIVO CORRIENTE		**923.083**	**413.374**
Provisiones a corto plazo	**Nota 13**	**901**	**740**
Deudas a corto plazo	**Notas 14.2 y 14.3**	**363.215**	**162.650**
Deudas con entidades de crédito		363.215	162.602
Otros pasivos financieros		-	48
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**Notas 14.2 y 14.3**	**518.009**	**161.507**
Deudas con entidades de crédito		391.411	142.893
Otras deudas con empresas del grupo y asociadas		126.598	18.614
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**Nota 15**	**40.958**	**88.477**
Proveedores		21.984	62.917
Proveedores, empresas del grupo y asociadas		5.982	8.371
Acreedores varios		2.640	3.490
Personal		546	948
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**Nota 16.1**	2.105	3.794
Anticipos de clientes	**Notas 10 y 15**	7.701	8.957
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**1.531.666**	**1.552.303**

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2011 y 2010

REALIA BUSINESS, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2011 Y 2010

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**Nota 17.1**	**53.531**	**94.251**
Ventas		49.922	90.507
Prestación de servicios		3.609	3.744
Otros ingresos de explotación		**781**	**3.813**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		781	3.813
Aprovisionamientos	**Nota 17.2**	**(38.741)**	**(40.790)**
Consumo de terrenos y solares		(7.723)	(17.213)
Trabajos realizados por otras empresas		(17.606)	(11.624)
Deterioro de terrenos y solares	**Nota 10**	(13.412)	(11.953)
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	**Nota 10**	**(21.681)**	**(54.084)**
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(16.077)	(55.251)
Deterioro de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(5.604)	1.167
Gastos de personal		**(9.679)**	**(11.688)**
Sueldos, salarios y asimilados		(7.896)	(9.821)
Cargas sociales	**Nota 17.4**	(1.783)	(1.867)
Otros gastos de explotación		**(3.966)**	**(528)**
Servicios exteriores		(8.903)	(10.145)
Tributos		(432)	(896)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	**Nota 13**	5.383	10.513
Otros gastos de gestión corriente		(14)	-
Amortización del inmovilizado	**Notas 5, 6 y 7**	**(886)**	**(530)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**(130)**	**(358)**
Deterioros y pérdidas	**Nota 7**	405	(349)
Resultados por enajenaciones y otros	**Nota 5**	(535)	(9)
Otros resultados		**(1)**	**(36)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(20.772)**	**(9.950)**
Ingresos financieros	**Nota 17.5**	**14.503**	**3.970**
De participaciones en instrumentos de patrimonio	**Nota 9.1**	13.395	2.388
- En empresas del grupo y asociadas		13.395	2.388
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.108	1.582
- En empresas del grupo y asociadas		963	949
- En terceros		145	633
Gastos financieros	**Nota 17.5**	**(37.007)**	**(32.815)**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(23.053)	(19.003)
Por deudas con terceros		(16.760)	(15.433)
Gastos financieros capitalizados	**Nota 10**	2.806	1.621
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	**Nota 9.1 y 17.5**	**(6.233)**	**(4.091)**
Deterioros y pérdidas		(6.208)	(4.014)
Resultados por enajenaciones y otros		(25)	(77)
RESULTADO FINANCIERO		**(28.737)**	**(32.936)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(49.509)**	**(42.886)**
Impuestos sobre beneficios	**Nota 16.3**	18.795	13.592
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**(30.714)**	**(29.294)**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(30.714)**	**(29.294)**

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2011 y 2010.

REALIA BUSINESS, S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2011 Y 2010

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	**Nota 3**	**(30.714)**	**(29.294)**
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		**(30.714)**	**(29.294)**

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2011 y 2010.

REALIA BUSINESS, S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2011 Y 2010

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones Propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2009	**66.570**	**215.851**	**323.795**	**(3.837)**		**(37.637)**	**564.742**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(29.294)	(29.294)
Operaciones con accionistas:							
- Distribución de resultado 2009	-	-	-	-	(37.637)	37.637	-
- Dividendos							
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(740)	1.050	-	-	310
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2010	**66.570**	**215.851**	**323.055**	**(2.787)**	**(37.637)**	**(29.294)**	**535.758**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(30.714)	(30.714)
Operaciones con accionistas:							
- Distribución de resultado 2010	-	-	-	-	(29.294)	29.294	-
- Dividendos							
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(209)	579	-	-	370
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2011	**66.570**	**215.851**	**322.846**	**(2.208)**	**(66.931)**	**(30.714)**	**505.414**

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios 2011 y 2010.

REALIA BUSINESS, S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2011 Y 2010

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		**(45.508)**	**(9.297)**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**(49.509)**	**(42.886)**
Ajustes al resultado:		**43.224**	**34.098**
- Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	886	531
- Correcciones valorativas por deterioro	7,9.1 y 10	24.712	
- Variación de provisiones	13.1	(5.439)	622
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	5,6 y 7	536	9
- Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		25	4.091
- Ingresos financieros		(14.503)	(5.591)
- Gastos financieros		37.007	34.436
Cambios en el capital corriente		**(24.320)**	**23.832**
- Existencias	10	18.731	61.776
- Deudores y otras cuentas a cobrar	11	4.409	158
- Otros activos corrientes		130	70
- Acreedores y otras cuentas a pagar	15	(47.419)	(38.077)
- Otros pasivos corrientes		(171)	(95)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(14.903)**	**(24.341)**
- Pagos de intereses		(28.840)	(34.416)
- Cobros de dividendos	9.1	13.395	2.388
- Cobros de intereses		766	554
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(224)	7.133
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		**(93)**	**2.045**
Pagos por inversiones		**(2.354)**	**(1.804)**
- Empresas del grupo y asociadas		(2.156)	(1.626)
- Inmovilizado intangible	5	(19)	(133)
- Inmovilizado material	6	(158)	(8)
- Inversiones inmobiliarias	7		(9)
- Otros activos financieros		(21)	(28)
Cobros por desinversiones		**2.261**	**3.849**
- Empresas del grupo y asociadas		1.914	3.877
- Inmovilizado material	6	1	1
- Inversiones inmobiliarias			24
- Otros activos financieros		346	(53)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		**39.968**	**(10.661)**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**370**	**310**
- Amortización de instrumentos de patrimonio		(209)	
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	12.2	(2.935)	(1.751)
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	12.2	3.514	2.061
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**39.598**	**(10.971)**
- Emisión de deudas con entidades de crédito	14	9.189	19.264
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	14	46.001	17.051
- Emisión de otras deudas		33	56
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	14	(6.427)	(16.096)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	14	(9.192)	(31.136)
- Devolución y amortización de otras deudas		(6)	(110)
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		**(5.633)**	**(17.913)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		**15.278**	**33.191**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**9.645**	**15.278**

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios 2011 y 2010.

REALIA Business, S.A.

Memoria del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2011

1. Actividad de la empresa

La Sociedad se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en el Pº de la Castellana nº 216, Puerta de Europa, de Madrid. Con fecha 13 de abril de 2000 la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima. Con fecha 5 de mayo de 2000 la Junta General de Accionistas de Produsa Este, S.A. aprobó las aportaciones del patrimonio resultantes de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. y de las participaciones correspondientes a Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L., Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A., Técnicas de Mantenimiento Integral, S.L. y Planigesa, S.A. Con fecha 14 de marzo de 2001 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realia Business, S.A. (sociedad absorbente) con las sociedades Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A. Unipersonal, Diagonal Sarriá, S.A. Unipersonal y Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L. Unipersonal (sociedades absorbidas) participadas al 100% directa o indirectamente por la primera. Dicho proyecto de fusión fue depositado en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de marzo de 2001 y aprobado por las respectivas Juntas Generales Universales de dichas sociedades en sus reuniones de fecha 5 de abril de 2001. La información exigida legalmente en relación con esta operación se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 2001. Con fecha 8 de junio de 2005 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realia Business, S.A. con la sociedad Sempreda, S.L. participada al 100% directamente por la primera, inscribiéndose en el Registro Mercantil el día 26 de septiembre del mismo año. La información exigida legalmente en relación con esta operación se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 2005.

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

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

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, así como las modificaciones a éste introducidas por el R.D. 1159/2010, de forma que muestran la

imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio 2011.

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Internaciones de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia Business del ejercicio 2011 son formuladas por los Administradores de la Sociedad el 24 de febrero de 2012. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Realia Business, S.A. celebrada el 8 de junio de 2011 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2.2 Principios contables

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

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2011, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.4 Agrupación de partidas

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

2.5 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2011 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2010.

2.6 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2010.

3. Aplicación del resultado

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

	Miles de Euros
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(30.714)
Total	**(30.714)**

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2011, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

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

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

Deterioro de valor de activos intangibles y materiales

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

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

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

	Porcentaje de amortización
Construcciones	1%- 4%
Instalaciones técnicas	5%-25%
Utillaje	5%-25%
Otro inmovilizado	6%-25%

c) Inversiones inmobiliarias

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

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

Desde el ejercicio 2009 la Sociedad ajusta, para el cálculo del deterioro, el valor en libros de sus inversiones inmobiliarias hasta su valor en uso, conforme a lo establecido en la consulta 7 del Boletín 80 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, de acuerdo con las valoraciones realizadas por expertos independientes (Véase Nota 7).

d) Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

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

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

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

Arrendamiento financiero

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

e) Permutas de activos

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

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

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

f) Instrumentos financieros

f.1) Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

c) Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras ni han sido designados como instrumentos de cobertura.

d) Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa la empresa en el momento del reconocimiento inicial, debido a que dicha designación elimina o reduce de manera significativa asimetrías contables, o bien dichos activos forman un grupo cuyo rendimiento se evalúa, por parte

de la Dirección de la Sociedad, sobre la base de su valor razonable y de acuerdo con una estrategia establecida y documentada.

e) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

f) Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

g) Fianzas entregadas: corresponden, principalmente, a los importes desembolsados, a los propietarios de los locales arrendados, a compañías suministradoras, a Ayuntamientos u otras Entidades Urbanísticas como garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones. Figuran registradas por los importes pagados, que no difieren razonablemente de su valor razonable.

Valoración inicial -

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

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

Valoración posterior -

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

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

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

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

Se consideran empresas del Grupo aquéllas en las que se posee más del 50% del capital social o cuando los estatutos sociales u otros acuerdos otorgan a Realia Business, S.A. el control de la sociedad, y son empresas asociadas cuando la participación se encuentra por encima del 20% y existe influencia significativa en la gestión.

La Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades que se detallan en la Nota 9.1. Las principales magnitudes las cuentas anuales del Grupo Realia, correspondientes al ejercicio 2011, elaboradas de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, son las siguientes:

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Total activo	3.614.978	3.800.643
Patrimonio neto:		
- De la Sociedad dominante	461.711	481.197
- De los accionistas minoritarios	525.096	513.797
Importe neto de la cifra de negocios	205.180	258.278
Resultado del ejercicio		
- De la Sociedad dominante	1.238	1.117
- De los accionistas minoritarios	42.312	8.585

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

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

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

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

f.2) Pasivos financieros

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

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

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

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

f.3) Instrumentos de patrimonio

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

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

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

g) Existencias

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

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

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

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

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

El coste de los terrenos y solares y de las obras en curso se ajusta a su valor neto de realización o valor razonable dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. Asimismo, las promociones inmobiliarias se presentan por el coste minorado, en su caso, por la provisión necesaria para reducir aquellos a su valor neto de realización o valor razonable.

Desde el ejercicio 2009, la Sociedad ajusta el valor de sus existencias inmobiliarias hasta su valor neto de realización, si este es inferior.

Dicho valor neto de realización o valor razonable está basado en las valoraciones realizadas por un experto independiente (véase Nota 10).

h) Transacciones en moneda extranjera

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

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

i) Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

Desde el ejercicio 2007 la Sociedad está acogida al régimen de tributación de Grupos de sociedades, de acuerdo con la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, siendo Realia Business, S.A. la Sociedad Dominante del Grupo.

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

j) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

k) Provisiones y contingencias

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

a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

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

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

l) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza. En el ejercicio 2011 se registró un gasto por este concepto por importe de 1.166 miles de euros.

m) Compromisos por pensiones

La Sociedad mantiene un compromiso con los empleados de la misma que tienen al menos dos años de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado de aportación definida en relación

con prestaciones en forma de capital. El Plan se encuentra adscrito al Fondo de Pensiones Ahorro Madrid IX, cuyas Entidades Gestora y Depositaria son Caja Madrid de Pensiones, S.A., E.G.F.P. y Caja de Ahorros de Madrid, S.A., respectivamente. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones. La aportación acumulada total al 31 de diciembre de 2011 asciende a 5.066 miles de euros, ascendiendo el gasto del ejercicio a 379 miles de euros (véase Nota 17.4). Dichos compromisos por pensiones se encuentran cubiertos con una póliza de seguro para las aportaciones superiores a los límites establecidos por la Ley 35/2006. No existen otros planes de pensiones ni compromisos adicionales.

n) Negocios conjuntos

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

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

Siendo las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2011, de las Uniones Temporales de Empresas y Comunidades de Bienes que se integran en los estados financieros de Realia Business las que se relacionan a continuación:

	Miles de Euros
	Uniones Temporales de Empresas, Agrupaciones de Interés Económico y Comunidades de Bienes
Importe neto de la cifra de negocios	3.730
Beneficio bruto de explotación	667
Activos	25.742
Pasivos	2.786

De las Uniones Temporales de Empresas y Comunidades de Bienes que integran el balance y cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2011, ninguna se ve sometida a auditoría.

*o) Transacciones con vinculada*s

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

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2011 y 2010, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Aplicaciones Informáticas	Otro Inmovilizado Intangible	TOTAL
Coste -			
Saldos al 31 de diciembre de 2009	**1.873**	**541**	**2.414**
Adiciones, retiros y traspasos	6	126	132
Saldos al 31 de diciembre de 2010	**1.879**	**667**	**2.546**
Adiciones, retiros y traspasos	138	(667)	(529)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	**2.017**	**-**	**2.017**
Amortización acumulada -			
Saldos al 31 de diciembre de 2009	**(1.810)**	**-**	**(1.810)**
Dotaciones	(51)	-	(51)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	**(1.861)**	**-**	**(1.861)**
Dotaciones	(36)	-	(36)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	**(1.897)**	**-**	**(1.897)**
Activo intangible neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2010	**18**	**667**	**685**
Saldos al 31 de diciembre de 2011	**120**	**-**	**120**

El epígrafe “Otro inmovilizado intangible” a cierre del ejercicio 2010 correspondía a anticipos entregados sobre nuevas aplicaciones informáticas desarrolladas internamente por la Sociedad. En el ejercicio 2011, ante la falta de viabilidad del proyecto, la Sociedad ha procedido a registrar la baja de activos, imputando la pérdida en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta por importe de 535 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2011, la Sociedad no tenía compromisos firmes de compra de aplicaciones informáticas.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2011 y 2010, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	**Inmovilizado en curso y anticipos**	**TOTAL**
Coste -			
Saldos al 31 de diciembre de 2009	**4.872**	**-**	**4.872**
Adiciones	7	**-**	**7**
Retiros	(324)	**-**	**(324)**
Saldos al 31 de diciembre de 2010	**4.555**	**-**	**4.555**
Adiciones	36	121	**157**
Retiros	(37)	**-**	**(37)**
Traspasos	14	**-**	**14**
Saldos al 31 de diciembre de 2011	**4.568**	**121**	**4.689**
Amortización acumulada -			
Saldos al 31 de diciembre de 2009	**(3.585)**	**-**	**(3.585)**
Dotaciones	(355)	**-**	**(355)**
Retiros	314	**-**	**314**
Saldos al 31 de diciembre de 2010	**(3.626)**	**-**	**(3.626)**
Dotaciones	(176)	**-**	**(176)**
Retiros	35	**-**	**35**
Saldos al 31 de diciembre de 2011	**(3.767)**	**-**	**(3.767)**
Activo material neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2010	**929**	**-**	**929**
Saldos al 31 de diciembre de 2011	**801**	**121**	**922**

Al cierre del ejercicio 2011 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle

	Miles de Euros	
Descripción	**2011**	**2010**
Instalaciones técnicas y otro Inmovilizado material	3.207	2.813
Total	**3.207**	**2.813**

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2011 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2011 y 2010, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros					
	Terrenos y Solares	**Inmuebles para Arrendamiento**	**Otras Instalaciones**	**Construcciones en curso**	**Anticipos**	**Total Inversiones Inmobiliarias**
Saldos al 31 de diciembre de 2009	**5.408**	**13.375**	**88**	**275**	**24**	**19.170**
Adiciones	-	-	-	8	-	8
Retiros	-	-	-	-	(24)	(24)
Traspasos	-	172	111	(283)	-	.-
Saldos al 31 de diciembre de 2010	**5.408**	**13.547**	**199**	**-**	**-**	**19.154**
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Retiros	-	-	-	-	-	-
Traspasos	-	(3.088)	3.088	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2011	**5.408**	**10.459**	**3.287**	**-**	**-**	**19.154**
Amortización acumulada:						
Saldos al 31 de diciembre de 2009	-	**(324)**	**(42)**	-	-	**(366)**
Dotaciones	-	(109)	(14)	-	-	(123)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	-	**(433)**	**(56)**	-	-	**(489)**
Dotaciones	-	(543)	(131)	-	-	(674)
Traspasos	-	249	(249)	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2011	-	**(727)**	**(436)**	-	-	**(1.163)**
Pérdidas por deterioro:						
Saldos al 31 de diciembre de 2009	**(2.283)**	**(5.926)**	-	-	-	**(8.209)**
Dotaciones	(97)	(252)	-	-	-	(349)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	**(2.380)**	**(6.178)**	-	-	-	**(8.558)**
Dotaciones	(48)	(126)	-	-	-	(174)
Retiros	161	305	114	-	-	580
Traspasos	7	1.708	(1.715)	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2011	**(2.260)**	**(4.291)**	**(1.601)**	-	-	**(8.152)**
Inversiones Inmobiliarias netas:						
Saldos al 31 de diciembre de 2010	**3.028**	**6.936**	**143**	**-**	**-**	**10.107**
Saldos al 31 de diciembre de 2011	**3.148**	**5.441**	**1.250**	**-**	**-**	**9.839**

Durante el ejercicio 2011 se ha procedido a reclasificar un importe neto de 1.124 miles de euros de 'Inmuebles para arrendamiento' a 'Otras instalaciones' por entender la Sociedad que refleja mejor la imagen fiel de los activos de la misma.

Al 31 de diciembre de 2011 no existen elementos totalmente amortizados.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2011 y 2010 calculado en función de valoraciones realizadas por CB Richard Ellis, valorador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.c, asciende a 9,1 y 9,4 millones de euros, respectivamente.

La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.

Como se indica en la Nota 4.c la Sociedad deteriora dichos activos hasta su valor en uso, lo que ha supuesto una pérdida por deterioro inferior en 175 miles de euros en el ejercicio 2011 (184 miles de euros en 2010) al que hubiera resultado de haber deteriorado los mismos hasta su valor de mercado.

Ubicación y uso

Las inversiones incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto son las siguientes:
- Edificio María Tubau en Madrid
- Campo de Golf Hato Verde en Sevilla

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 de la siguiente manera:

- El Edificio de oficinas María Tubau, tiene una la superficie bruta alquilable de 1.539 metros cuadrados y 5 plazas de garaje, encontrándose el mismo actualmente desocupado. Durante el ejercicio 2010 finalizaron las obras de acondicionamiento del mismo.

- El Campo de Golf Hato Verde, consta de una superficie bruta para la práctica de deporte de 339.136 metros cuadrados, y una superficie bruta edificable de uso por 2.661 metros cuadrados, ambas alquiladas en su totalidad.

Ingresos y gastos relacionados:

En los ejercicios 2011 y 2010 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 150 miles de euros en ambos ejercicios (Nota 17.1), en su totalidad del campo del golf, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas se repercutieron a la Sociedad Guillena Golf, S.L, participada al 100% por Realia Business.

Al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 no existe ningún tipo de restricciones para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

8. Arrendamientos

8.*1 Arrendamiento operativo (arrendatario)*

Al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 la Sociedad tiene contratado con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal (Miles de Euros)	
	2011	2010
Menos de un año	856	894
Entre dos y cinco años	193	1.112
Más de cinco años	-	-
Total	**1.049**	**2.006**

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

8.2 Arrendamiento operativo (arrendador)

Al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	**Valor nominal (Miles de Euros)**	
	2011	**2010**
Menos de un año	88	150
Entre uno y cinco años	-	-
Más de cinco años	-	-
Total	**88**	**150**

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas respectivamente como ingreso en los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Cobros mínimos por arrendamiento	150	150
Total neto	**150**	**150**

9. <u>Inversiones financieras (largo y corto plazo) y otros activos no corrientes</u>

9.1 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y/o asociadas a largo plazo” al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

Ejercicio 2011

	Miles de Euros	
Clases	**Instrumentos financieros a largo plazo**	
Categorías	**Instrumentos de patrimonio**	**Total**
Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas	670.075	670.075
Total	**670.075**	**670.075**

Ejercicio 2010

	Miles de Euros		
Clases	Instrumentos financieros a largo plazo		
Categorías	**Instrumentos de patrimonio**	**Créditos, derivados y otros**	**Total**
Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas	675.460	24.161	699.621
Total	**675.460**	**24.161**	**699.621**

En el ejercicio 2011, no existen 'Créditos, derivados y otros' a largo plazo, debido a su traspaso al corto plazo por su vencimiento en 2012. Corresponden, en su gran mayoría, a créditos concedidos a empresas del Grupo.

1) Participación:

Compañía	**% participación**			
	2011		**2010**	
	Directa	**Efectiva**	**Directa**	**Efectiva**
GRUPO				
Servicios Índice, S.A.	50,50%	50,50%	50,50%	50,50%
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%
R y G 55 Promociones Alcarreñas, S.L.	53,40%	53,40%	53,40%	53,40%
Noralia, S.A.	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Retingle, S.L.	50,10%	50,10%	50,10%	50,10%
Valaise, S.L.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Wilanow Realia SP., ZOO	0,01%	100,00%	0,01%	100,00%
Mindaza, S.L.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Patrimonio, S.L.U.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	0,58%	100,00%	0,58%	100,00%
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	0,00%	0,00%	34,00%	34,00%
Realia Contesti S.R.L.	68,83%	100,00%	99,00%	100,00%
Realia Zarea S.R.L.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Guillena Golf S.L.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SIIC de París	0,00%	59,72%	0,00%	59,74%
SIIC de París 8éme	0,00%	54,52%	0,00%	50,18%
ASOCIADAS				
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	33,36%	33,36%	33,36%	33,36%
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (DUSE)	30,52%	33,42%	30,57%	33,42%
Ronda Norte Denia, S.L.	32,63%	32,63%	32,63%	32,63%
OTRAS INVERSIONES				
Grupo 14 Inmobiliarias por la Excelencia	8,33%	8,33%	7,69%	7,69%

2) Situación patrimonial:

A 31.12.2011:

Compañía	Miles de Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
		Explotación	Neto			
Asuntos Generales Inmobiliarios S.A. (b)	4.147	(75)	(434)	10.454	14.167	11
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L. (b)	1.007	22	63	40	1.110	-
Mindaza S.L.U. (b)	60	-	-	(8)	52	-
Noralia S.A. (b)	5.700	40	(3.095)	1.788	4.393	-
Realia Business Portugal Unipersonal Lda. (b)	250	(169)	(130)	2.960	3.080	-
Realia Polska Inwestycje SP, ZOO (a)	4.070	(92)	(2.907)	(3.010)	(1.847)	-
Retingle, S.L. (b)	21.481	748	560	1.074	23.115	984
RyG 55 Prom. Alcarreñas, S.L. (b)	6.264	(731)	(1.195)	7.749	12.818	-
Servicios Indice, S.A. (b)	8.000	35	94	2.685	10.779	-
Valaise S.L.U. (b)	10	356	250	18	278	149
Realia Patrimonio, S.L.U. (a)	100.000	22.322	36.894	417.359	554.253	12.251
Realia Contesti, SR.L (b)	3.997	(37)	(36)	1.731	5.692	-
Realia Zarea, S.R.L (b)	2.163	(24)	-	(67)	2.096	-
Guillena Golf, S.L.U. (b)	229	(655)	(471)	460	218	-
Wilanow Realia SP , ZOO (b)	4.221	(1.325)	(2.986)	(2.329)	(1.094)	-
TOTAL GRUPO	**161.599**	**20.415**	**26.607**	**440.904**	**629.110**	**13.395**
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (b)	20	(37)	(177)	34.072	33.915	-
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (a)	4.177	(348)	(6.966)	(30)	(2.819)	-
Ronda Norte Denia, S.L. (b)	475	33	-	(36)	439	-
TOTAL ASOCIADAS	**4.672**	**(352)**	**(7.143)**	**34.006**	**31.535**	**-**
Grupo 14 Inmobiliarias por la Excelencia	4	-	-	-	4	-
OTRAS PARTICIPACIONES	**4**	**-**	**-**	**-**	**4**	**-**
	166.275	**20.063**	**19.464**	**474.910**	**660.649**	**13.395**

(a) Cuentas anuales auditadas por Deloitte, S.L.
(b) Cuentas anuales no auditadas.

A 31.12.2010:

Compañía	Miles de Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
		Explotación	Neto			
Asuntos Generales Inmobiliarios S.A. (b)	4.147	1.106	717	11.551	16.415	-
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios S.L. (b)	303	102	(9)	61	355	38
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L. (b)	1.007	(27)	6	35	1.048	-
Mindaza S.L.U. (b)	60	-	-	(9)	51	-
Noralia S.A. (b)	5.700	310	(2.504)	4.292	7.488	-
Realia Business Portugal Unipersonal Lda. (b)	250	(743)	(722)	3.682	3.210	-
Realia Polska Inwestycje SP, ZOO (b)	4.070	1.452	1.624	(2.340)	3.354	-
Retingle, S.L. (b)	21.481	1.515	1.017	2.021	24.519	345
RyG 55 Prom. Alcarreñas, S.L. (b)	6.264	15	(451)	8.201	14.014	-
Servicios Indice, S.A. (b)	8.000	(86)	(49)	2.733	10.684	-
Valaise S.L.U. (b)	10	200	149	18	177	1.800
Realia Patrimonio, S.L.U. (a)	100.000	51.578	13.612	414.750	528.362	-
Realia Contesti, SR.L (b)	2.846	(46)	(120)	1.674	4.400	-
Realia Zarea, S.R.L (b)	2.163	(29)	65	(225)	2.003	204
Guillena Golf, S.L.U. (b)	129	(783)	(556)	117	(310)	-
Wilanow Realia SP , ZOO (b)	4.221	(47)	2	(2.344)	1.879	-
TOTAL GRUPO	**160.651**	**54.517**	**12.781**	**444.217**	**617.649**	**2.387**
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (b)	20	(26)	(129)	34.200	34.091	-
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (a)	27.800	(574)	(5.843)	(18.362)	3.595	-
Ronda Norte Denia, S.L. (b)	475	14	-	(36)	439	-
TOTAL ASOCIADAS	**28.295**	**(586)**	**(5.972)**	**15.802**	**38.125**	**-**
Grupo 14 Inmobiliarias por la Excelencia	4	-	-	-	4	-
OTRAS PARTICIPACIONES	**4**	**-**	**-**	**-**	**4**	**-**
	188.950	**53.931**	**6.809**	**460.019**	**655.778**	**2.387**

(a) Cuentas anuales auditadas por Deloitte, S.L.
(b) Cuentas anuales no auditadas.

3) Inversiones:

A 31.12.2011:

Compañía	Miles de Euros			
	Valor en libros			
	Coste	(Deterioro) Reversión del ejercicio	Deterioro acumulado	TOTAL
Asuntos Generales Inmobiliarios	93	(11)	(11)	82
Servicios Índice, S.A.	6.498	-	-	6.498
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	513	-	-	513
R y G 55 Promociones Alcarreñas, S.L.	5.295	-	-	5.295
Noralia, S.A.	2.907	-	-	2.907
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	6.449	(1.104)	(4.151)	2.298
Retingle, S.L.	10.762	-	-	10.762
Valaise, S.L.	10	-	-	10
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO	4.070	(4.070)	(4.070)	-
Mindaza, S.L.	60	-	(8)	52
Realia Patrimonio, S.L.U.	552.960	-	-	552.960
Realia Contesti S.R.L.	12.258	(357)	(7.599)	4.659
Realia Zarea S.R.L.	2.171	91	(73)	2.098
Guillena Golf S.L.	2.290	(782)	(2.072)	218
TOTAL GRUPO	**606.336**	**(6.233)**	**(17.984)**	**588.352**
Ronda Norte Denia, S.L.	155	-	(12)	143
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	61.401	-	-	61.401
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	20.179	-	-	20.179
TOTAL ASOCIADAS	**81.735**	**-**	**(12)**	**81.723**
TOTAL	**688.071**	**(6.233)**	**(17.996)**	**670.075**

A 31.12.2010:

Compañía	Miles de Euros			
	Valor en libros			
	Coste	(Deterioro) Reversión del ejercicio	Deterioro acumulado	TOTAL
Asuntos Generales Inmobiliarios	93	2	-	93
Servicios Índice, S.A.	6.498	-	-	6.498
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	513	-	-	513
R y G 55 Promociones Alcarreñas, S.L.	5.295	-	-	5.295
Noralia, S.A.	2.907	-	-	2.907
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	6.449	(1.879)	(3.048)	3.401
Retingle, S.L.	10.762	-	-	10.762
Valaise, S.L.	10	-	-	10
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO	4.070	-	-	4.070
Mindaza, S.L.	60	-	(8)	52
Halduria, S.L.	-	1	-	-
Realia Romania, S.R.L.	-	519	-	-
Realia Patrimonio, S.L.U.	552.960	-	-	552.960
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	1.012	(238)	(859)	153
Realia Contesti S.R.L.	12.258	(1.265)	(7.241)	(5.017)
Realia Zarea S.R.L.	2.171	(165)	(165)	2.006
Guillena Golf S.L.	1.290	(490)	(1.290)	-
TOTAL GRUPO	**606.348**	**(3.515)**	**(12.611)**	**593.737**
Ronda Norte Denia, S.L.	155	-	(12)	143
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	61.401	-	-	61.401
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	20.179	-	-	20.179
TOTAL ASOCIADAS	**81.735**	**-**	**(12)**	**81.723**
TOTAL	**688.083**	**(3.515)**	**(12.623)**	**675.460**

Las operaciones más significativas realizadas durante el ejercicio 2011 son las que se detallan a continuación:

a) Venta de Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.:

En el mes de julio de 2011 se ha producido la enajenación de la Sociedad Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.A., participada por la Sociedad en un 34%, a su otro socio, Hogalia Patrimonial, S.A.. La venta de dicha participación se ha realizado al valor neto contable de la misma, 152 miles de euros, sin que haya aflorado resultado en la misma.

9.2 Inversiones financieras a corto plazo y en empresas del Grupo y Asociadas

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo" e Inversiones financieras a corto plazo al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

Ejercicio 2011

	Miles de Euros	
Instrumentos financieros a corto plazo	**Créditos, derivados y otros**	**Créditos con empresas grupo/asociadas (Nota 18.2)**
Instrumentos de patrimonio	189	-
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 18.2)	11	29.989
Otros activos financieros	841	-
Total	**1.041**	**29.989**

Ejercicio 2010

	Miles de Euros	
Instrumentos financieros a corto plazo	**Créditos, derivados y otros**	**Créditos con empresas grupo/asociadas (Nota 18.2)**
Instrumentos de patrimonio	189	-
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 18.2)	7	6.319
Otros activos financieros	1.058	-
Total	**1.254**	**6.319**

Durante el ejercicio 2011 la Sociedad no ha registrado correcciones por deterioro de valor en sus instrumentos financieros a corto plazo. El incremento del saldo en 2011 corresponde al traspaso al corto plazo de varios préstamos concedidos a Sociedades del Grupo que vencen en 2012.

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

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

9.3.1. Información cualitativa

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

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

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

a) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a sus deudas comerciales y, en su caso, a deudas por arrendamientos, puesto que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido, todo lo cual hace que el riesgo de crédito no sea significativo. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección de la Sociedad en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. Asimismo, en la actividad de venta de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente, el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 13.704 miles de euros, que la compañía ha deteriorado por el riesgo correspondiente y que ha estimado en 8.261 miles de euros.

b) Riesgo de liquidez:

Realia Business S.A. mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de líneas crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y capitales.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería consolidadas para el ejercicio 2012, elaborado bajo la hipótesis del éxito en las negociaciones de renovación de deuda (véase nota 14), y sobre una base mínima de negocio recurrente, sin considerar operaciones extraordinarias de venta de suelos y considerando una rotación de activos inmovilizados no estratégicos (118,1 millones de euros), arroja una previsión de cobros de 399 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 386,9 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 12,1 millones de euros. Actualmente el Grupo dispone de liquidez, líneas de crédito y otros, por importe de 288,8 millones de euros considerando que las negociaciones para la refinanciación en Realia Business (850,3 millones de euros), Hermanos Revilla (25 millones de euros) y Noralia (59,6 millones de euros) serán completadas con éxito durante el ejercicio 2.012.

Durante el ejercicio 2009 Realia refinanció sus líneas crediticias, asegurándose la financiación de su plan de Negocio 2009-2012. El grado de cumplimiento del citado plan ha hecho que la liquidez prevista en el Plan de Negocio se supere en 248,6 millones de euros, por lo que el endeudamiento real es un 24,8% menor que el previsto.

A 31 de diciembre de 2011 el crédito disponible del préstamo sindicado que se formalizó en 2009 asciende a 142.065 miles de euros, tras haberse reducido el límite de disposición en 105 millones de euros.

A 31 de diciembre de 2011, la totalidad del saldo dispuesto del sindicado asciende a 753,6 millones de euros y se encuentra clasificado en pasivo corriente por su próximo vencimiento en diciembre de 2012. La Dirección de la Sociedad prevé comenzar negociaciones con las entidades crediticias para proceder a la novación o refinanciación del mismo en el segundo trimestre del ejercicio 2012.

Las actuales fuentes de financiación de Realia permite tener cubiertas todas las necesidades financieras derivadas del plan de negocio 2009-12, emanadas de la elaboración de unos presupuestos muy restrictivos en ingresos y sin considerar ninguna desinversión de suelo ni de activos patrimoniales o financieros, por lo que cualquier operación de enajenación disminuiría esas necesidades.

El Grupo a día de hoy no estima que existan problemas de liquidez dentro del área de patrimonio, ya que tiene cerrada la financiación a largo plazo en dicho área, respecto al área de promoción

inmobiliaria, cuya financiación vence el 31/12/2012, se espera que se complete con éxito antes del vencimiento.

Para la refinanciación del actual préstamo sindicado del área de promoción, la compañía está elaborando el oportuno plan de negocio para un nuevo periodo de 4 años y que esperamos posibilite la firma de una nueva estructura financiera.

El nuevo plan de negocio se realizará con unos planteamientos muy restrictivos en ingresos y sin considerar ninguna desinversión de suelo ni de activos patrimoniales o financieros, por lo que cualquier operación de enajenación disminuiría esas necesidades. La compañía estima que a lo largo de ese periodo se podrán realizar operaciones de desinversión que reduzca la deuda actual.

c) Riesgo de tipo de interés y tipo de cambio

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

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero recogido en el Plan de Negocio 2009-2012 y las tendencias de curvas de tipos han hecho que la compañía haya optado por no cubrir el riesgo de tipo de interés en aras a minimizar el coste de la deuda para el citado periodo. Nuevamente han sido analizadas las tendencia de las curvas de tipo para el año 2012, fecha de vencimiento de casi la totalidad de la deuda, no aconsejan realizar coberturas de tipo de interés

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

d) Riesgo de mercado

La actual coyuntura del sector inmobiliario, donde el desfase de la oferta frente a la demanda existente, ha hecho que durante 2011 se haya continuado con los ajustes de precios en los distintos productos inmobiliarios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los productos. Realia no ha sido ajeno a estas circunstancias aunque los ajustes realizados en años precedentes han permitido que el impacto en la cuenta de explotación hayan sido más moderados. Para 2012 se estima que se deberán realizar mayores descuentos para hacer frente a la posición privilegiada que tienen las entidades financieras que tienen gran cantidad de producto que necesitan aligerar de sus balances, y que al mismo tiempo han cerrado la financiación a terceros, salvo para los adquirentes de sus productos inmobiliarios.

9.4 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” se compone del siguiente detalle a cierre de los ejercicios 2011 y 2010:

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Tesorería	9.645	5.775
Inversiones en Deuda Pública	-	9.503
Total	**9.645**	**15.278**

10. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2011 y 2010, en su práctica totalidad de uso residencial, es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2011			2010		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	623.914	(108.102)	515.812	632.033	(94.716)	537.317
Materiales Diversos	60	(60)	-	60	(60)	-
Obras en curso de construcción de ciclo corto	22.108	-	22.108	41.131	(372)	40.759
Obras en curso de construcción de ciclo largo	60.101	(5.196)	54.905	64.530	(4.798)	59.732
Edificios construidos	125.579	(11.189)	114.390	109.656	(5.585)	104.071
Anticipos a proveedores	3.059	-	3.059	3.336	-	3.336
Total	**834.821**	**(124.547)**	**710.274**	**850.746**	**(105.531)**	**745.215**

El valor razonable de las existencias al 31 de diciembre de 2011 y 2010, calculado en función de las valoraciones realizadas en 2011 y 2010 por CB Richard Ellis, valorador independiente no vinculado al Grupo, asciende a 758.134 y 833.960 miles de euros, respectivamente. Existen existencias, cuyo valor neto de realización, de acuerdo con la mencionada valoración, es superior a su valor de mercado, obedeciendo dicha diferencia a que en el valor neto de realización están presentes factores específicos de la entidad, fundamentalmente, su capacidad para imponer precios de venta por encima o debajo de mercado, por asumir riesgos distintos o por incurrir en costes de construcción o comercialización diferentes a la generalidad de empresas en el sector. En consecuencia (véase Nota 4-g), la Sociedad ha deteriorado, en su caso, dichas existencias hasta el valor neto de realización, lo que ha supuesto registrar una pérdida por deterioro inferior en 32.030 miles de euros (25.562 miles de euros en 2010) a la que hubiera resultado de haber deteriorado las mismas hasta su valor de mercado, sin que este hecho haya supuesto la reversión de ningún deterioro registrado en ejercicios anteriores.

La valoración de las existencias de la Sociedad ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña; para el cálculo de dicho valor de mercado, se ha utilizado el método residual dinámico. Mediante este método, el valor residual del inmueble objeto de la valoración se obtiene de descontar los flujos de caja establecidos en función de la previsión de gastos e ingresos pendientes, teniendo en cuenta el periodo a transcurrir hasta la realización de dicho flujo, por el tipo de actualización fijado. Al resultado de dicho cálculo se suma el conjunto de ingresos de efectivo que se han considerado como ya realizados previamente a la fecha de la valoración obteniendo así el valor total. Se utiliza como tipo de actualización aquél que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria).

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

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 en los epígrafes de existencias ha sido el siguiente:

	Miles de Euros						
	Terrenos y solares	**Promociones en Curso de ciclo largo**	**Promociones en Curso de ciclo corto**	**Edificios construidos**	**Otros**	**Deterioros**	**Total**
Saldo al 31 de diciembre de 2009	**637.323**	**63.112**	**16.287**	**190.523**	**60**	**(94.745)**	**812.560**
Adiciones	14.090	3.846	8.543	266	-	(10.786)	15.959
Bajas	(5.610)	(88)	-	(80.942)	-	-	(86.640)
Traspasos	(13.770)	(2.340)	16.301	(191)	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2010	**632.033**	**64.530**	**41.131**	**109.656**	**60**	**(105.531)**	**741.879**
Adiciones	6.285	2.914	17.958	93	-	(19.061)	8.189
Bajas	(4.505)	-	-	(38.393)	-	45	(42.853)
Traspasos	(9.900)	(7.342)	(36.981)	54.223	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2011	**623.913**	**60.102**	**22.108**	**125.579**	**60**	**(124.547)**	**707.215**

Durante los ejercicio 2011 y 2010, las adiciones más significativas habidas en el epígrafe de “Terrenos y solares” corresponden a gastos derivados del desarrollo de los proyectos de reparcelación y urbanización de los distintos terrenos.

En cuanto a las bajas, durante el ejercicio 2011 se ha producido la venta de terrenos en Valdebebas (Madrid), Sevilla y Barcelona por importe total de 5.490 miles euros, con un coste neto dado de baja que asciende a 4.505 miles de euros, obteniéndose un beneficio de 985 miles de euros. Durante el ejercicio 2010 se produjo la venta de terrenos en Valdebebas (Madrid) por importe de 6.815 miles de euros, por el que se registró un beneficio por importe de 1.778 miles euros.

El detalle del epígrafe de “Anticipos a proveedores” a 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

Suelos	**Provincia**	**Miles de Euros**	
		2011	**2010**
Valdebebas	Madrid	3.020	3.129
El Molar	Madrid	18	-
Algete	Madrid	-	90
Resto suelos y otros		21	117
		3.059	**3.336**

Los anticipos de 2011 y 2010 corresponden básicamente a gastos de urbanización girados por la Junta de Compensación de Valdebebas.

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

Al 31 de diciembre de 2011, existen activos incluidos en el epígrafe de existencias en garantía de diversos créditos hipotecarios por un importe neto contable de 537.789 miles de euros con el siguiente desglose:

	Miles de Euros		
	Valor Neto	Garantía Hipotecaria	
	Contable	Ptmo.Sindicado	Ptmo. Promotor
Terrenos y promociones	534.489	621.070	21.850
Promociones Terminadas	3.300	-	2.670
Total	**537.789**	**621.070**	**24.520**

Al 31 de diciembre de 2010, existían activos incluidos en el epígrafe de existencias en garantía de diversos créditos hipotecarios por un importe neto contable de de 571.821 miles de euros con el siguiente desglose:

	Miles de Euros		
	Valor Neto	Garantía Hipotecaria	
	Contable	Ptmo.Sindicado	Ptmo. Promotor
Terrenos y promociones	569.509	634.333	40.716
Promociones Terminadas	2.312	-	2.808
Total	**571.821**	**634.333**	**43.524**

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2011 y 2010 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 20.106 y 43.526 miles de euros, respectivamente, de los cuales 7.701 y 8.957 miles de euros se han materializado en cobros y se encuentran registrados como “Anticipos de clientes” en el epígrafe “Acreedores comerciales” del balance de situación adjunto.

Tal y como se describe en la Nota 4-g, la Sociedad ha capitalizado los gastos financieros incurridos durante el ejercicio, y que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. El importe capitalizado por este motivo al cierre en 2011 (véase Nota 17.5) ha sido de 2.806 miles de euros (1.621 miles de euros en 2010).

El detalle de los gastos financieros capitalizados es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.11		31.12.10	
	Intereses capitalizados en el ejercicio	Intereses capitalizados acumulados	Intereses capitalizados en el ejercicio	Intereses capitalizados acumulados
Terrenos y solares	1.239	8.228	970	7.794
Obras en curso de construcción de ciclo corto	505	763	485	1.794
Obras en curso de construcción de ciclo largo	299	2.199	166	1.643
Edificios construidos	763	2.902	-	771
Total	**2.806**	**14.092**	**1.621**	**12.002**

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe “Existencias” durante los ejercicios 2011 y 2010 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
	Deterioro de existencias
Saldo al 31-12-2009	**(94.745)**
Adiciones	(15.060)
Aplicaciones / Reversiones	4.274
Traspasos	-
Saldo al 31-12-2010	**(105.531)**
Adiciones	(19.061)
Aplicaciones / Reversiones	45
Saldo al 31-12-2011	**(124.547)**

El importe registrado por deterioros al cierre del ejercicio 2011 se debe al deterioro del valor en libros respecto del valor neto de realización de las existencias, correspondiendo las reversiones fundamentalmente a las ventas de promociones inmobiliarias que estaban deterioradas.

11. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Clientes y deudores	7.003	10.274
Clientes Empresa del Grupo y Asociadas (Nota 18.2)	1.132	1.002
Deudores varios	2.113	1.505
Personal	-	4
Activos por impuesto corriente (Nota 16)	510	352
Otros Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	679	2.413
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	**11.437**	**15.550**

El saldo de clientes en activos corrientes del balance de situación recoge los créditos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos que vencerán durante el ejercicio 2012.

El saldo de los créditos comerciales por venta de suelo asciende a 15.201 miles de euros, la compañía lo ha deteriorado por el riesgo correspondiente y que ha estimado en 8.261 miles de euros.

Los Administradores estiman que el importe registrado en libros de deudores se aproxima a su valor razonable.

12. Patrimonio Neto y Fondos propios

Al 31 de diciembre de 2011 las acciones de la Sociedad cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2011 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 1,09 y 1,15 euros por acción, respectivamente. En el ejercicio pasado la cotización de las acciones de la Sociedad al cierre y la cotización media del último trimestre ascendía a 1,56 y 1,55 euros por acción.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el capital social está representado por 277.376.322 acciones al portador de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas en la forma siguiente:

	Porcentaje de Participación	Miles de Euros
		Importe Capital
Corporación Financiera Caja de Madrid , S.A.	27,651%	18.407
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	27,204%	18.110
Asesoría Financiera y de Gestión (Grupo FCC)	2,418%	1.610
Corporación Financiera Hispánica (Grupo FCC)	0,401%	267
Inmobiliaria Lualca, S.L.	5,020%	3.342
Interprovincial, S.L.	5,007%	3.333
Grupo Prasa, S.A.	5,004%	3.331
Resto (Bolsa)	27,295%	18.170
TOTALES	**100%**	**66.570**

12.1 ***Reserva legal***

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

Al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 esta reserva se encontraba completamente constituida.

12.2 ***Acciones Propias***

En el ejercicio 2010, la Sociedad firmó un contrato de gestión de su autocartera con una entidad especializada. La colocación el mercado de dichas acciones, ha generado una minusvalía en el ejercicio 2011 de 209 miles de euros (740 miles de euros en 2010), que ha sido registrada en el epígrafe 'Reservas' del balance de situación adjunto.

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2010	**1.595.455**	**2.787**
Retiros	(2.046.993)	(3.514)
Adquisiciones	1.914.837	2.935
Saldos al 31 de diciembre de 2011	**1.463.299**	**2.208**

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2011 es de 1,51 €/acción (1,75 €/acción en 2010).

12.3 *Reserva indisponible*

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

12.4 *Prima de emisión*

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

13 Provisiones y contingencias

13.1 Provisiones

El detalle de las provisiones del balance de situación al cierre de los ejercicios 2011 y 2010, así como los principales movimientos registrados durante dichos ejercicios, son los siguientes:

A largo plazo:

Provisiones a largo plazo	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31-12-2009	**14.642**	**16.489**	**31.131**
Adiciones	-	1.222	1.222
Aplicaciones	-	(8.320)	(8.320)
Traspasos	-	(3.925)	(3.925)
Saldo al 31-12-2010	**14.642**	**5.466**	**20.108**
Adiciones	-	1.041	1.448
Aplicaciones	(4.007)	(2.473)	(6.888)
Traspasos	(161)	-	(161)
Saldo al 31-12-2011	**10.474**	**4.033**	**14.507**

El importe registrado como “Garantias” corresponde a la estimación realizada por la Sociedad para hacer frente las reparaciones derivadas del servicio de postventa de las promociones entregadas en los últimos diez años. Durante el ejercicio 2011 se ha procedido a la reversión de 4.007 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. Dichas reversiones se encuentran registradas en el epígrafe ‘Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales’ de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Por otro lado, el importe registrado como “Otras Provisiones”, corresponde a la estimación realizada por la Sociedad para hacer frente a posibles responsabilidades derivadas de litigios por reclamaciones realizados por terceros.

Durante el ejercicio 2010 se revirtieron 5.780 miles de euros como consecuencia de la resolución, favorable para la Sociedad, de una sentencia sobre una promoción inmobiliaria, y la reversión de 1.921 miles de euros como consecuencia de la no recuperabilidad del IVA en efectos comerciales impagados. Asimismo, se traspasaron 3.925 miles de euros al epígrafe ‘Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar’ correspondientes a la estimación del riesgo de impago por ventas de suelo sin el correspondiente aval.

A corto plazo:

Provisiones a corto plazo	Miles de Euros	
	Garantías	Total
Saldo al 31-12-2009	**3.540**	**3.540**
Aplicaciones	(2.800)	(2.800)
Saldo al 31-12-2010	**740**	**740**
Adiciones	-	-
Traspasos	161	161
Saldo al 31-12-2011	**901**	**901**

La provisión para la cobertura de garantías de reparación y atención de postventa de las promociones entregadas hasta la fecha fue minorada por la Sociedad en el ejercicio 2010 por un importe total de 2.800 miles de euros, al considerar que la provisión creada es suficiente para afrontar sus responsabilidades.

13.2 Contingencias

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

14 Deudas (largo y corto plazo)

14.1 Pasivos financieros no corrientes

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a largo plazo” al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

Ejercicio 2011:

En septiembre de 2009, la Sociedad cerró el proceso de refinanciación de su actividad promotora, mediante la contratación de un crédito sindicado con nueve entidades bancarias por un importe máximo de 1.001.087 miles de euros y con vencimiento final el 30 de diciembre de 2012. Al término del ejercicio 2011, el importe máximo, ha pasado a ser de 895.681miles de euros.

El préstamo se encuentra instrumentado en dos tramos de características y importes distintos, el tipo de interés aplicable es el Euribor más un margen de 200 puntos básicos.

El importe dispuesto a cierre del ejercicio 2011 es de 753.616 miles de euros, correspondiendo 392.183 miles de euros a entidades de crédito asociadas y el resto a otras entidades financieras.

El ratio VTL (“Value to loan”), relación entre GAV de los activos y el endeudamiento neto, exigido en el momento de la firma del contrato sindicado era del 150 %. Este ratio puede bajar en años sucesivos hasta el 125 %, por debajo de esta cifra se deberá constituir nuevas garantías que reestablezcan dicho ratio. Al cierre del ejercicio 2011, la Sociedad se encuentra en un ratio del 135,3%.

Como garantías de este préstamo, la Sociedad ha pignorado el 76,33% de la participación sobre su filial Realia Patrimonio, S.L.U., ha otorgado prenda sobre derechos de crédito derivados de los préstamos con empresas del grupo y garantía hipotecaria de primer grado sobre suelos propiedad de la Sociedad indicados en la Nota 10. El mencionado préstamo establece, entre otras, restricciones para el pago de dividendos y para la realización de inversiones; asimismo existen ciertos supuestos de amortización anticipada obligatoria, entre los que destacan que, en el supuesto en que se realice un

aumento de capital en la Sociedad que no de lugar a un cambio de control, las aportaciones dinerarias que realicen los nuevos accionistas se deberán destinar íntegramente a la amortización anticipada de la financiación, excepto las cantidades necesarias para cubrir posibles desviaciones en el plan de negocio. 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.

El saldo de las cuentas de los epígrafes "Deudas a largo plazo" y "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo" al cierre del 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros	
Clases / **Categorías**	**Pasivos financieros a largo plazo**	
	Otras deudas con empresas grupo/asociadas	**Total**
	2011	**2011**
Débitos y partidas a pagar	85.578	85.578
Total	**85.578**	**85.578**

Con motivo del próximo vencimiento de la financiación sindicada en diciembre de 2012, se ha traspasado la totalidad del saldo del mismo a corto plazo.

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas a largo plazo" y "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo" al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	2013	**2015**	**Total**
Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	72.000	13.578	85.578
Total	**72.000**	**13.578**	**85.578**

La deuda a con vencimiento en 2.013, por importe de 72.000 miles de euros, corresponde al préstamo concedido por Realia Patrimonio, S.L.U. Este préstamo vence en enero de 2013, prorrogable por 12 meses más y el interés aplicable es el Euribor más 75 puntos básicos liquidables semestralmente.

Durante el ejercicio, se ha procedido a la novación del préstamo concedido por la Sociedad Retingle, S.L. aplazando el vencimiento del mismo hasta enero de 2015 y procediendo a su traspaso a largo plazo. A 31 de diciembre de 2011, el importe dispuesto del mismo asciende a 13.578 miles de euros y ha devengado intereses correspondientes al Euribor más 75 puntos básicos

Ejercicio 2010:

En septiembre de 2009, la Sociedad cerró el proceso de refinanciación de su actividad promotora, mediante la contratación de un crédito sindicado con nueve entidades bancarias por un importe máximo de 1.001.087 miles de euros y con vencimiento final el 30 de diciembre de 2012. Durante el ejercicio, se redujo el importe máximo, pasando a ser 941.087 miles de euros.

El préstamo se encuentra instrumentado en tres tramos de características e importes distintos, el tipo de interés aplicable varía según los tramos, para los tramos A y C es el Euribor más un margen de 200 puntos básicos y para el tramo B, sólo disponible en caso de necesidades adicionales, es de Euribor más 300 puntos básicos.

El importe dispuesto a cierre del ejercicio 2010 era de 711.817 miles de euros, correspondiendo 335.390 miles de euros a entidades de crédito asociadas y el resto a otras entidades financieras.

El ratio VTL ("Value to loan"), relación entre GAV de los activos y el endeudamiento neto, exigido en el momento de la firma del contrato sindicado era del 150 %. Este ratio puede bajar en años sucesivos hasta el 125 %, por debajo de esta cifra se deberá constituir nuevas garantías que reestablezcan dicho ratio. Al cierre del ejercicio 2010, la Sociedad se encontraba en un ratio del 131,9 %.

Cómo garantías de este préstamo, la Sociedad mantenía pignorado el 76,33% de la participación sobre su filial Realia Patrimonio, S.L.U., otorgando prenda sobre derechos de crédito derivados de los préstamos con empresas del grupo y garantía hipotecaria de primer grado sobre suelos propiedad de la Sociedad indicados en la Nota 10. El mencionado préstamo establece, entre otras, restricciones para el pago de dividendos y para la realización de inversiones; asimismo existen ciertos supuestos de amortización anticipada obligatoria, entre los que destacan que, en el supuesto en que se realice un aumento de capital en la Sociedad que no dé lugar a un cambio de control, las aportaciones dinerarias que realicen los nuevos accionistas se deberán destinar íntegramente a la amortización anticipada de la financiación, excepto las cantidades necesarias para cubrir posibles desviaciones en el plan de negocio, 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.

El saldo de las cuentas de los epígrafes "Deudas a largo plazo" y "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo" al cierre del 2010 era el siguiente:

	Miles de Euros		
	Pasivos financieros a largo plazo		
Clases **Categorías**	**Deudas con entidades de crédito**	**Otras deudas con empresas grupo/asociadas**	**Total**
	2010	**2010**	**2010**
Débitos y partidas a pagar	401.878	177.754	579.632
Total	**401.878**	**177.754**	**579.632**

El detalle por vencimientos de las partidas que formaban parte del epígrafe "Deudas a largo plazo" y "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo" al 31 de diciembre de 2010 era el siguiente:

	Miles de Euros		
	2012	**2013**	**Total**
Deudas a largo plazo	212.589	-	212.589
Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	295.043	72.000	367.043
Total	**507.632**	**72.000**	**579.632**

El epígrafe "Deudas a largo plazo" correspondía al saldo del préstamo sindicado con entidades de crédito no vinculadas al Grupo con vencimiento en 2012.

El epígrafe "Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas" con vencimiento en 2012 correspondía al saldo del crédito sindicado con entidades asociadas por importe de 189.289 miles de euros, junto con 105.063 miles de euros del préstamo participativo otorgado al 50% por sus accionistas, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y Corporación Financiera Caja Madrid, S.A., que se formalizó como condición para la formalización del préstamo sindicado y 691 miles de euros correspondientes al importe dispuesto de créditos con empresas del Grupo.

La deuda a largo plazo con Empresas del Grupo y Asociadas con vencimiento en 2.013, por importe de 72.000 miles de euros, correspondía al préstamo concedido por Realia Patrimonio, S.L.U. Este préstamo vence en enero de 2013, prorrogable por 12 meses más y el interés aplicable es el Euribor más 75 puntos básicos. Los intereses se liquidan semestralmente.

14.2 Pasivos financieros corrientes

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a corto plazo” y “Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

Ejercicio 2011:

	Miles de Euros		
Clases / **Categorías**	**Instrumentos financieros a corto plazo**		
	Deudas con entidades de crédito	**Otras deudas con empresas grupo/asociadas**	**Total**
	2011	**2011**	**2011**
Débitos y partidas a pagar	754.626	126.598	881.224
Total	**754.626**	**126.598**	**881.224**

Del total de ‘Deudas con entidades de crédito al cierre del ejercicio 2011 se ha reclasificado a corto plazo el importe dispuesto pendiente de pago del crédito sindicado, con vencimiento fijado en 2012, cuyo saldo, neto de gastos de formalización, asciende a 747.190 miles de euros. De este importe, 389.035 miles de euros corresponden a deuda con la entidad asociada Bankia, y los restantes 358.155 miles de euros a deuda con el resto de entidades del sindicato bancario.

Adicionalmente, se encuentran registrados dentro de este apartado préstamos hipotecarios e intereses devengados por importe conjunto de 7.436 miles de euros, de este importe, 2.376 miles de euros corresponden a deuda con la entidad asociada Bankia.

El apartado “Otras deudas con Empresas del Grupo” y Asociadas” incluye principalmente el préstamo participativo concedido a la Sociedad por sus accionistas principales (50% Fomento de Construcciones y Contratas, 50% Bankia), e intereses devengados del mismo, por importe conjunto de 108.945 miles de euros. Este préstamo se formalizó como condición vinculada a la concesión del préstamo sindicado, y tiene su vencimiento al igual que éste en diciembre de 2012.

Asimismo incluye las cuentas acreedoras con Empresas del Grupo correspondientes al grupo de consolidación fiscal por importe de 15.950 miles de euros, y créditos e intereses devengados cuyo saldo asciende a 1.633 miles de euros.

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe “Deudas a corto plazo” y “Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo” al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros					
	2012	**2013**	**2014**	**2015**	**Siguientes**	**Total**
Deudas a corto plazo	358.423	1.759	2.416	617	-	363.215
Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	515.898	44	67	68	1.932	518.009
Total	**874.321**	**1.803**	**2.483**	**685**	**1.932**	**881.224**

Ejercicio 2010:

	Miles de Euros		
Clases / Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otras deudas con empresas grupo/asociadas	Total
	2010	2010	2010
Débitos y partidas a pagar	305.495	-	305.495
Otros pasivos financieros	-	18.662	18.662
Total	**305.495**	**18.662**	**324.157**

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas a corto plazo" y "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" al 31 de diciembre de 2010 era el siguiente:

	Miles de Euros					
	2011	2012	2013	2014	Siguientes	Total
Deudas a corto plazo	2.339	159.907	404	-	-	162.650
Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	18.989	140.274	83	84	2.077	161.507
Total	**21.328**	**300.181**	**487**	**84**	**2.077**	**324.157**

El epígrafe "Deudas a corto plazo" con vencimiento en 2011 correspondía fundamentalmente al saldo de un préstamo hipotecario, y el saldo del epígrafe "Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas" con vencimiento también en 2011, hacía referencia, casi en su totalidad, al importe dispuesto del préstamo con Retingle por importe de 15.088 miles de euros cuyo vencimiento era en noviembre de 2011, devengaba intereses correspondientes al Euribor más 75 puntos básicos, y a deudas a corto plazo por efecto impositivo por importe de 3.398 miles de euros.

El epígrafe "Deudas a corto plazo" y "Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas" con vencimiento en 2012, el importe de 300.181 miles de euros correspondía al saldo del préstamo sindicado con entidades de crédito no vinculadas y vinculadas al Grupo en garantía de terrenos y promociones, correspondiendo el resto al saldo con vencimiento en 2012 de un préstamo hipotecario, al igual que las cantidades que vencen en 2013 y siguientes.

14.3 Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 las deudas con entidades financieras corrientes y no corrientes presentaban la siguiente composición:

	Miles de Euros		Miles de Euros	
	2011		2010	
	Límite	Dispuesto/Saldo	Límite	Dispuesto/Saldo
Préstamos bancarios				
Con garantía hipotecaria	24.520	6.903	26.466	7.179
Préstamo sindicado				
Con garantía hipotecaria y de prenda de acciones	895.680	753.616	941.087	711.817
Total deuda con Entidades de crédito	**920.200**	**760.519**	**967.553**	**718.996**
Intereses		**533**		**650**
Gastos formalización deudas		**(6.426)**		**(12.273)**
Saldo deudas con Entidades de crédito	**920.200**	**754.626**	**967.553**	**707.373**

15 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Proveedores empresas del grupo y asociadas	5.982	8.371
Proveedores:		
Proveedores por compra de suelo:		
Sin instrumento de pago	634	639
Con efectos comerciales	1.554	37.617
Resto proveedores	19.796	24.661
Acreedores varios	2. 640	3.490
Personal	546	948
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	2.105	3.794
Anticipos de clientes (Notas 10 y 4-j)	7.701	8.957
Total	**40.958**	**88.477**

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

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

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

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

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio
	2011
	%
Realizados dentro del plazo máximo legal Resto **Total pagos del ejercicio**	**100%**
PMPE (días) de pagos	0
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	0%

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2011 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 85 días, para todos los contratos celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la ley.

En función de lo establecido en la norma tercera de la mencionada resolución, la Sociedad no tiene saldo pendiente de pago al 31 de diciembre de 2011 y 2010 derivado de contratos firmados con fecha posterior a la entrada en vigor de la Ley, que acumule un aplazamiento superior al permitido por Ley.

16 Administraciones Públicas y Situación fiscal

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

El numero del grupo fiscal asignado es el n º 135/07.

16.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

Saldos deudores

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Hacienda Pública deudora por IVA/IGIC	679	2.413
Hacienda Pública deudora por IS	510	352
Total	**1.189**	**2.765**

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Hacienda Pública acreedora por retenciones	1.154	1.130
Organismos de la Seguridad Social acreedores	93	109
Otros	858	2.555
Total	**2.105**	**3.794**

16.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

Ejercicio 2011:

	Miles de Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			**(49.509)**
	Aumentos	**Disminuciones**	**Total**
Impuesto sobre Sociedades			
Diferencias permanentes-			**88**
Recargos y sanciones	1	-	
Aportaciones seguro vida	87	-	
Diferencias temporales-			**1.709**
Con origen en el ejercicio:			
Cartera de valores	3.578	2.793	
Otras provisiones	319	-	
Con origen en ejercicios anteriores:			
Cartera de valores	-	948	
Provisiones	-	1.197	
Por ventas a plazo	2.769	-	
Actualización de clientes	-	19	
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-
Base imponible fiscal			**(47.712)**

Las diferencias temporales del ejercicio, han correspondido principalmente a la reversión de provisiones varias (garantías y litigios) y ajustes en la cartera de valores.

Ejercicio 2010:

	Miles de Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			**(42.886)**
	Aumentos	**Disminuciones**	**Total**
Impuesto sobre Sociedades			
Diferencias permanentes-			**39**
Recargos y sanciones	38	-	
Aportaciones seguro vida	84	-	
Rescate seguro de vida		83	
Diferencias temporales-			**(7.466)**
Con origen en el ejercicio:		-	
Cartera de valores	551	1.811	
Otras provisiones	360	-	
Con origen en ejercicios anteriores-			
Cartera de valores	1.008	113	
Provisiones	-	7.201	
Por ventas a plazo	-	36	
Actualización de clientes	-	224	
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-
Base imponible fiscal			**(50.313)**

Las diferencias temporales del ejercicio, han correspondido principalmente a la reversión de provisiones varias y ajustes en la cartera de valores.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

Ejercicio 2011:

Año Origen	Fecha límite Compensación	Bases Imponibles Sociedades Grupo Fiscal Cabecera	Dependientes	Total Bases	Ajustes consolidación (Dividendos)	Total Bases Imponibles Grupo Fiscal	Crédito fiscal activado
2008	2026	21.185	(15.676)	5.509	60.479	65.988	19.796
2009	2027	43.221	(26.916)	16.305	12.000	28.305	8.491
2010	2028	52.849	10.229	63.079	1.800	64.879	19.464
2011	2029	47.712	1.244	48.956	21.605	70.561	21.168
Total		**164.967**	**(31.119)**	**133.849**	**95.884**	**229.733**	**68.920**

Ejercicio 2010:

Año Origen	Fecha límite compensación	Bases Imponibles Sociedades Grupo Fiscal Cabecera	Dependientes	Total Bases	Ajustes consolidación (Dividendos)	Total Bases Imponibles Grupo Fiscal	Crédito fiscal activado
2008	2026	21.185	(15.676)	5.509	60.479	65.988	19.796
2009	2027	43.221	(26.916)	16.305	12.000	28.305	8.492
2010	2028	50.313	(2.443)	47.870	1.800	49.670	14.901
Total		**114.719**	**(45.035)**	**69.684**	**74.279**	**143.963**	**43.189**

Los ajustes de consolidación se producen por la eliminación de los dividendos repartidos entre las distintas sociedades que conforman el Grupo Fiscal originando su eliminación un traslado de los créditos fiscales por deducciones pendientes de aplicar a mayores bases imponibles negativas del Grupo Fiscal

La Sociedad únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que no existe duda en cuanto a su recuperación (ver Nota 4.i).

En el ejercicio 2011, se aprobó el Real Decreto-Ley 9/2011, donde con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2012, se permite que las bases imponibles negativas puedan ser compensadas en los 18 años inmediatos y sucesivos. De esta forma, se alarga el período de compensación 3 años.

16.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades, en 2011 y 2010, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Resultado contable antes de impuestos	(49.509)	(42.886)
Diferencias permanentes	88	39
Cuota al 30%	14.826	12.854
Impacto diferencias temporarias	-	-
Deducciones:		
Por doble imposición	4.028	713
Por Plan de Empleo	-	4
Compensación bases imponibles negativas:		-
Otros	(59)	21
Total ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	**18.795**	**13.592**

16.4 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de Euros	
Impuestos anticipados	2011	2010
Diferencias temporales :		
Provisiones de cartera 2011	1.073	-
Provisiones de cartera 2010	67	273
Provisiones de cartera 2009	121	250
Provisiones de cartera 2008	813	921
Actualizaciones financieras	-	5
Provisión para gastos	818	2.039
Otros	188	188
Crédito fiscal activado	85.010	53.280
Total activos por impuesto diferido	**88.090**	**56.956**

El 'Crédito fiscal activado' por importe de 85.010 miles de euros corresponde a la cuota de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2008 a 2011 por importe de 68.920 miles de euros, tal y como se detalla en la nota 16.2, así como la cantidad de 16.090 miles de euros correspondientes a las deducciones pendientes de compensar individuales, según el siguiente detalle:

Año Origen	Fecha límite de compensación	Deducciones pendientes Sociedades Cabecera	Deducciones pendientes Grupo Fiscal Dependientes	Total Deducciones	Ajustes consolidación (Dividendos)	Total Deducciones Grupo Fiscal
2008	2015	20.227	565	20.792	(18.144)	2.649
2009	2016	3.744	6.115	9.859	(3.600)	6.259
2010	2017	714	201	915	(540)	375
2011	2018	4.028	9.261	13.289	(6.481)	6.807
Total		**28.714**	**16.142**	**44.856**	**(28.765)**	**16.090**

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

El ‘Crédito fiscal activado’ en el ejercicio 2010 por importe de 53.280 miles de euros, correspondía a la cuota de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2008 a 2010 por importe de 20.906 miles de euros, así como la cantidad de 32.374 miles correspondientes a las deducciones pendientes individuales. Durante el ejercicio 2010 la Sociedad registró los créditos fiscales sin tener en cuenta la conversión de los créditos por deducciones por la eliminación de dividendos, en créditos por base imponibles. En los cuadros adjuntos se detallan los valores registrados en la memoria de 2010 y los valores correspondientes a la reclasificación realizada por los ajustes de consolidación señalados:

Detalle de Bases

Año Origen	Fecha límite de compensación	Total Bases	Crédito fiscal activado	Ajustes consolidación (Dividendos)	Crédito fiscal activado
2008	2023	5.509	1.653	60.479	19.796
2009	2024	16.305	4.892	12.000	8.492
2010	2025	47.871	14.361	1.800	14.901
Total		**69.685**	**20.906**	**74.279**	**43.189**

Detalle de deducciones

Año Origen	Fecha Límite de Compensación	Crédito fiscal activado	Ajustes consolidación (Dividendos)	Crédito fiscal activado
2008	2015	20.357	(18.144)	2.214
2009	2016	9.839	(3.600)	6.239
2010	2017	2.178	(540)	1.638
		32.374	**(22.284)**	**10.091**

A lo largo del 2010 incorporó en las cuentas individuales los créditos o débitos fiscales derivados de las bases imponibles y deducciones pendientes de aplicar de las filiales que integran el grupo fiscal, con un impacto negativo en el mismo de 6.630 miles de euros, de acuerdo al siguiente detalle:

Incorporación de Sociedades del Grupo Fiscal:

Años	Bases Imponibles	Cuota	Deducciones	Total
2008	(15.676)	(4.703)	565	(4.138)
2009	(26.916)	(8.075)	6.115	(1.960)
2010	(2.443)	(733)	201	(532)
	(45.035)	**(13.511)**	**6.881**	**(6.630)**

La citada incorporación de las Sociedades del Grupo fiscal supuso unos consumos de bases imponibles negativas de la matriz por importe de 45.035 miles de euros y la incorporación de créditos por deducciones en 6.881 miles de euros.

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación por considerar los Administradores de la Sociedad que conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

16.5 Pasivos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Por venta a plazos		831
Cartera de valores 2011	838	-
Cartera de valores 2010	591	543
Cartera de valores 2009	623	623
Cartera de valores 2008	54	105
Otros	978	1.329
Total pasivos por impuesto diferido	**3.084**	**3.431**

16.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2011, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2008 a 2011 para todos los impuestos Estatales, salvo para el impuesto de sociedades que también está abierto el ejercicio 2007. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

17 Ingresos y gastos

17.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

El desglose de las ventas por tipología de ingreso, para los ejercicios 2011 y 2010, es el siguiente:

Actividad	**Miles de Euros**	
	2011	**2010**
Ingresos por venta de promociones y suelo	49.772	90.357
Ingresos por arrendamientos (Nota 7)	150	150
Ingresos por prestaciones de servicios	3.609	3.744
Total	**53.531**	**94.251**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2011 y 2010, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Mercados Geográficos	Miles de Euros	
	2011	2010
España:		
Andalucía	4.333	13.557
Madrid	35.259	41.918
Castilla La Mancha	200	-
Cataluña	6.181	16.809
Valencia	2.906	15.705
Castilla y León	2.594	3.435
Canarias	2.058	2.737
Asturias	-	90
Total	**53.531**	**94.251**

17.2 Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Terrenos y solares	(5.346)	(10.949)
Variación existencias de terrenos y solares	(2.377)	(6.264)
Obras y servicios	(17.606)	(11.624)
Deterioro de terrenos y solares	(13.412)	(11.953)
	(38.741)	**(40.790)**

17.3 Detalle de compras según procedencia

La totalidad de las compras efectuadas por la Sociedad durante los ejercicios 2011 y 2010, se han realizado en territorio nacional.

17.4 Cargas sociales

El saldo de la cuenta “Cargas sociales” de los ejercicios 2011 y 2010 presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Cargas sociales:		
Aportaciones planes de pensiones (Nota 4.m)	(379)	(430)
Otras cargas sociales	(1.404)	(1.437)
Total	**(1.783)**	**(1.867)**

17.5 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros durante los ejercicios 2011 y 2010 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Ingresos de participaciones en capital (Nota 9.1):		
Retingle	984	346
Realia Patrimonio	12.251	-
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios	-	38
Valaise	149	1.800
Realia Zarea	-	204
Asuntos Generales Inmobiliarios	11	-
Ingresos financieros	880	848
Ingresos val. Renta Fija	-	50
Otros ingresos financieros	228	684
Total ingresos financieros	**14.503**	**3.970**
Gastos financieros por intereses de deuda	(39.813)	(34.411)
Gastos financieros capitalizados (Nota 10)	2.806	1.621
Otros Gastos financieros	-	(25)
Total gastos financieros	**(37.007)**	**(32.815)**
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros (Nota 9.1)	**(6.233)**	**(4.091)**
Resultado financiero	**(28.737)**	**(32.936)**

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

18 Operaciones y saldos con partes vinculadas

18.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

Ejercicio 2011:

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	**Empresas Asociadas**
Ventas	150	-
Prestación y recepción de servicios	2.801	448
Consumo de terrenos y solares	(2)	(45)
Obras y servicios realizados por otras empresas	-	7
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	267	-
Servicios exteriores	(1.034)	(418)
Dividendos	13.395	-
Ingresos financieros	795	168
Gastos financieros (Nota 14)	(2.002)	(21.051)
TOTAL	**14.370**	**(20.891)**

Ejercicio 2010:

	Miles de Euros		
	Empresas del Grupo	**Negocios conjuntos**	**Empresas Asociadas**
Ventas	150	-	-
Prestación y recepción de servicios	3.015	-	29
Consumo de terrenos y solares	-	-	(125)
Obras y servicios realizados por otras empresas	-	-	(3)
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	321	-	1.249
Servicios exteriores	(1.065)	-	(424)
Dividendos	2.388	-	-
Ingresos financieros	790	53	107
Gastos financieros (Nota 14)	(1.716)	-	(17.287)
TOTAL	**3.883**	**53**	**(16.454)**

18.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

Al cierre del ejercicio 2011:

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	**Empresas Asociadas**
Inversiones a largo plazo:		
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	588.352	81.723
Otros activos financieros	115	-
Deudores comerciales	632	500
Inversiones a corto plazo:		
Créditos a empresas (Nota 9.2)	25.381	4.608
Tesorería y equivalentes	-	9.006
Deudas a largo plazo (Nota 14.1)	(85.578)	-
Deudas a corto plazo (Nota 14.2)	(17.583)	(500.426)
Acreedores comerciales	(82)	(5.900)
TOTAL	**511.237**	**(410.489)**

Al cierre del ejercicio 2010:

	Miles de Euros		
	Empresas del Grupo	**Negocios conjuntos**	**Empresas Asociadas**
Inversiones a largo plazo:			
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	593.737	-	81.723
Otros activos financieros	24.015		273
Existencias	-	-	90
Deudores comerciales	593	-	409
Inversiones a corto plazo:			
Créditos a empresas (Nota 9.2)	2.085		4.234
Tesorería y equivalentes	-	-	9.503
Deudas a largo plazo (Nota 14.1)	(72.692)	-	(294.351)
Deudas a corto plazo (Nota 14.2)	(18.539)	(11)	(142.957)
Acreedores comerciales	18	-	(8.389)
TOTAL	**529.217**	**(11)**	**(349.465)**

18.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2011 y 2010 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Realia Business, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2011:

	Miles de Euros				
	Nº Personas	**Sueldos**	**Atenciones Estatutarias**	**Planes de pensiones**	**Primas de seguros**
Consejo de Administración	**14**	1.275	1.285	25	33
Alta Dirección	**6**	1.306	**-**	60	7
	20	**2.581**	**1.285**	**85**	**40**

Ejercicio 2010:

	Miles de Euros				
	Nº Personas	**Sueldos**	**Atenciones Estatutarias**	**Planes de pensiones**	**Primas de seguros**
Consejo de Administración	**14**	1.266	1.285	25	-
Alta Dirección	**5**	1.247	**-**	52	4
	19	**2.513**	**1.285**	**77**	**4**

La información individualizada de las remuneraciones de cada Consejero se hace constar en el Informe Anual de Retribuciones de la Sociedad del ejercicio 2011.

El incremento del concepto 'Primas de seguros' obedece a la variación de la participación en beneficios que tiene la empresa en la póliza de seguros de vida, lo cual incide en la prima a pagar.

18.4 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores.

De conformidad con lo establecido en los artículos 229 y 230 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades de capital, hay que indicar lo siguiente:

1) En relación con la participación que tienen en el capital de otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., así como los cargos o funciones que en ellas ejerzan:

a) El Consejero D. Íñigo Aldaz Barrera declaró que participa en una empresa familiar de carácter patrimonial denominada Imbal, S.A., en la que es titular de una participación del 20%, y de la que es Consejero.

b) El Consejero CARTERA DEVA, S.A. declaró que participa en las sociedades Eurocis, S.A., en la que es titular de una participación del 100% y en la que es Administrador Único; Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., en la que es titular de una pequeña participación y en la que es Consejero; Cala Llonga, S.A., en la que es titular de una participación del 20,825% y

en la que no ostenta ningún cargo; y Omag, S.A., en la que es titular de una participación del 33,333% y en la que no ostenta ningún cargo.

c) Los Consejeros E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L., D. Fernando Falcó Fernández de Córdova y D. Rafael Montes Sánchez, declararon que participan en la Sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., en la que son titulares de una participación inferior al 0,050%, los dos primeros, y del 0,094%, el tercero. Los tres son Consejeros de dicha Entidad.

d) El resto de los Consejeros ha declarado que no ostentan participaciones en el capital de entidades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.

2) En relación con la participación que las personas vinculada a los Consejeros ostentan en el capital de otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., así como los cargos o funciones que en ellas ejerzan:

a) El Consejero Inmogestión y Patrimonios, S.A. declaró que la Bankia, S.A., a cuyo Grupo pertenece, ostenta una participación del 100% del capital social de las siguientes sociedades: Bancaja Habitat, S.L., Corporación Empresarial Caja Rioja, Desarrollos Urbanísticos de Segovia, S.A., Inversión en Alquiler de Viviendas, S.L., Inversiones y Desarrollos 2069 Valladolid, S.L., Inversora Burriac, S.L.U., Promociones el Pedrazo, S.A.U., Promociones Llanos de Maspalomas, S.A. y Vallenava Inversiones, S.L.U.

b) El Consejero Valoración y Control, S.L. declaró que la Bankia, S.A., a cuyo Grupo pertenece, ostenta una participación del 100% del capital social de las siguientes sociedades: Bancaja Habitat, S.L., Corporación Empresarial Caja Rioja, Desarrollos Urbanísticos de Segovia, S.A., Inversión en Alquiler de Viviendas, S.L., Inversiones y Desarrollos 2069 Valladolid, S.L., Inversora Burriac, S.L.U., Promociones el Pedrazo, S.A.U., Promociones Llanos de Maspalomas, S.A. y Vallenava Inversiones, S.L.U.

c) El Consejero Mediación y Diagnósticos, S.L. declaró que la Bankia, S.A., a cuyo Grupo pertenece, ostenta una participación del 100% del capital social de las siguientes sociedades: Bancaja Habitat, S.L., Corporación Empresarial Caja Rioja, Desarrollos Urbanísticos de Segovia, S.A., Inversión en Alquiler de Viviendas, S.L., Inversiones y Desarrollos 2069 Valladolid, S.L., Inversora Burriac, S.L.U., Promociones el Pedrazo, S.A.U., Promociones Llanos de Maspalomas, S.A. y Vallenava Inversiones, S.L.U.

3) En relación con la realización por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.:

a) El Consejero Mediación y Diagnósticos, S.A. declaró que realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vocal de los Consejos de Administración de las siguientes sociedades: Global Vía Infraestructuras, S.A., Ged Real Estate, S.A., Ged Real Estate Eastern Investments, S.A. y Tasaciones Madrid, S.A.

b) El Consejero Participaciones y Cartera de Inversión, S.L. declaró que realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vocal de los Consejos de Administración de las siguientes sociedades: Global Vía Infraestructuras, S.A., Ged Real Estate Eastern Investments, S.A., Ged Real Estate, S.A., y Mapfre Inmuebles, S.G.A., S.A.

c) El Consejero Valoración y Control, S.L. declaró que sí realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como vocal del Consejo de Administración de las siguientes sociedades: Espacio Joven Hogares, S.L., Imasinter Vivienda Joven, S.L., Gestecam Vivienda Joven, S.L., Intersolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L., Avanza Madrid Vivienda Joven, S.L., Ged Real Estate Eastern Investments, S.A., Ged Real Estate, S.A., Grupo Valenciano de Alquiler Protegido, S.L., Hogar y Patrimonio Vivienda Joven, S.L., Valor Vivienda en Alquiler, S.L., Hercecam Vivienda Joven, S.L., Mapfre Inmuebles, S.G.A., S.A., Interisolux Torrejón Vivienda Joven, S.L., Global Vía Infraestructuras, S.A. y Gesnova Gestión Inmobiliaria Integral, S.L.

d) El Consejero Inmogestión y Patrimonios, S.A. declaró que realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vocal de los Consejos de Administración de las sociedades Global Vía Infraestructuras, S.A. y Metrovacesa, S.A.

e) El resto de Consejeros han declarado que no realizan por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.

4) Respecto a los miembros del Consejo que asumen cargos en las sociedades en las que REALIA Business, S.A. participa directa o indirectamente, el detalle es el siguiente:

a) D. Ignacio Bayón Mariné es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas REALIA Business, S.A., HERMANOS REVILLA, S.A., PLANIGESA, S.A., BOANE 2003, S.A.U., y de las Sociedades francesas SIIC DE PARIS y SIIC DE PARIS 8eme. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de la Sociedad española REALIA PATRIMONIO, S.L.U., y de las Sociedades rumanas REALIA CONTESTI, S.R.L. y REALIA ZAREA, S.R.L.

b) D. Íñigo Aldaz Barrera es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas REALIA Business, S.A., HERMANOS REVILLA, S.A., PLANIGESA, S.A., BOANE 2003, S.A.U. y AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de las Sociedades españolas MINDAZA, S.L.U. y VALAISE, S.L.U. y de las Sociedades rumanas REALIA CONTESTI, S.R.L. y REALIA ZAREA, S.R.L.; y representante de uno de los consejeros de las Sociedades francesas SIIC DE PARIS y SIIC DE PARIS 8eme. Por último, es Administrador Único de la Sociedad portuguesa REALIA BUSINESS PORTUGAL – UNIPESSOAL, LDA, y de las Sociedades polacas WILANOW REALIA POLSKA, ZOO y REALIA POLSKA INWESTYCJE SPOLKA, ZOO.

19 Información sobre medio ambiente

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

20 Otra información

20.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2011 y 2010, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Número de personas empleadas	
	2011	2010
Consejeros	2	2
Alta Dirección	6	5
Directivos y titulados superiores	40	47
Técnicos y titulados medios	17	18
Personal administrativo	27	33
Total	**92**	**105**

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2011 y 2010, detallado por categorías, es el siguiente:

	2011		2010	
Categorías	**Hombres**	**Mujeres**	**Hombres**	**Mujeres**
Consejeros	2	-	2	-
Alta Dirección	4	2	5	-
Directivos y titulados superiores	28	11	31	16
Técnicos y titulados medios	13	2	14	3
Personal administrativo	5	19	6	26
Total	**52**	**34**	**58**	**45**

20.2 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2011y 2010, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor y otras empresas de servicios profesionales, han sido los siguientes:

Ejercicio 2011:

Descripción	**Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas**
Servicios de Auditoría	101
Otros servicios de Verificación	63
Total servicios de Auditoría y Relacionados	
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-
Otros Servicios	12
Total Servicios Profesionales	**176**

Ejercicio 2010:

Descripción	**Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas**
Servicios de Auditoría	104
Otros servicios de Verificación	55
Total servicios de Auditoría y Relacionados	
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-
Otros Servicios	13
Total Servicios Profesionales	**172**

21 Hechos posteriores

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

INFORME DE GESTION REALIA BUSINESS S.A. 2011

Realia Business S.A. es la cabecera de un grupo empresarial que desarrolla sus actividades de forma directa o a través de toma de participaciones accionariales en diferentes sociedades.

La actividad empresarial tiene 2 grandes bloques:

a) Sociedades de carácter Patrimonial, normalmente dependientes de Realia Patrimonio S.L. (participada 100% por Realia Business)

b) Las sociedades cuya actividad está orientada a la gestión de suelo y al desarrollo de promociones de viviendas (1ª y 2ª residencia); entre éstas últimas, está la sociedad matriz, Realia Business S.A.

Esta actividad inmobiliaria, se realiza en España, Portugal, Polonia y Rumania. Dentro de España la actividad se desarrolla de forma descentralizada a través de 5 Delegaciones con actuaciones en:

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

La actividad de promoción se desarrolla principalmente a través de Realia y en ocasiones puntuales a través de sociedades con socios locales minoritarios. En el extranjero mayoritariamente la actividad se desarrolla con filiales 100% de Realia Business.

Toda la información financiera que se recoge en este informe de gestión se expresa en millones de euros.

VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS:

En el ejercicio 2011, se han producido las siguientes alteraciones dentro del inmovilizado financiero:

Altas:

Ninguna

Bajas:

En el mes de Julio se vendió la totalidad de las acciones que Realia Business tenia de la sociedad Fomento de Equipamientos Inmobiliarios S.L., por lo que fue baja del perímetro.

Variaciones:

Al inicio del ejercicio Realia Patrimonio tenía un 59,74% de SIIC de Paris, y tras pequeñas adquisiciones y enajenaciones durante el año, se ha pasado a final del 2011 a ostentar un 59,72%.

Con motivo de la adquisición por SIIC de Paris de la autocartera que tenia SIIC 8em, la participación de SIIC de Paris se incrementó, pasando de un 54,36% hasta el 54,52%.

La participación efectiva del Grupo en la sociedad Hermanos Revilla S.A. se incrementó desde el 41,45 % hasta el 48,79% por la adquisición de Realia Patrimonio S.L.U de 1.444.239 acciones.

En el mes de Marzo, se produjo una ampliación de Capital de nuestra participada As Cancelas siglo XXI S.L, a la que el grupo Realia no acudió, por lo que su participación se vio diluida desde el 100% hasta el 50%.

También la sociedad Realia Contesti SRL, realizó una ampliación de capital que fue suscrita por nuestra participada Realia Zarea SRL, con lo que finalmente aquella sociedad queda participada en un 68,83% por Realia Business S.A. y un 31,17% por Realia Zarea SRL.

Finalmente, en el mes de Diciembre, no acudimos a la ampliación de capital de la participada DUSE S.L. y nuestra participación se diluyo desde el 33,42% hasta el 33,36%.

MAGNITUDES SIGNIFICATIVAS:

Cifra de Negocios:

La cifra de negocios ha alcanzado el importe de 53,5 millones de euros, de la que el 93 % corresponde a la entrega de promociones inmobiliarias y el 7 % a prestaciones de servicios. El porcentaje de descenso respecto al 2010 ha supuesto el 43,2 %, que se justifica por el incremento de los descuentos que la compañía ha realizado en todos sus productos, con el objetivo de adecuarlos a la demanda del mercado con el propósito de darles rotación y por la caída de demanda de todos los productos inmobiliarios.
El sector lleva inmerso en una constante desaceleración que dura cuatro años, y que a lo largo del 2011 se ha visto agravado por la práctica desaparición del crédito al particular que quiere acceder a la adquisición de una vivienda procedente del tradicional sector de las inmobiliarias. Si a la falta de financiación, le añadimos el creciente desempleo que soportamos en España, hacen que el grado de confianza de los compradores de viviendas esté bajo mínimos, a pesar de que sigue existiendo una demanda latente de producto de primera residencia.
Durante 2011, se ha producido la venta de 2 parcelas de suelo urbano sitas en San Juan Aznalfarache (Sevilla) y otra en el ámbito de Valdebebas (Madrid), ambas por un importe de 5,1 millones de euros.

Ebitda:

El Ebitda ha sido negativo y asciende a la cifra de 6,7 millones de euros no obstante supone una mejora del 24,3 % respecto al ejercicio precedente. Dicha mejora se justifica por la política de ajustes de costes realizada por la compañía que ha permitido amortiguar dicho impacto negativo.

Amortizaciones y Provisiones:

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

Respecto a las provisiones, por depreciación de activos y por operaciones comerciales, en el ejercicio 2011 han supuesto un impacto negativo de 13,2 millones de euros que supone un fuerte incremento respecto al 2010 que fue de 0,6 M millones de euros.

Las provisiones por depreciación de activos corresponden básicamente a suelos o activos adquiridos en los años 2006/2007 y al ajuste de valor del stock de productos inmobiliarios terminados; en ambos casos su valor contable es igual o próximo al valor de mercado, por lo cual ante una caída de valor son los que necesitan ser provisionados, el importe de la dotación por depreciación de activos del 2011 ha sido de 18,6 millones de euros. Realia tiene valorados todos sus activos a valores históricos, no habiendo sufrido revalorizaciones por fusiones o puesta de valor a mercado, existiendo por tanto plusvalías latentes que Realia no ha aflorado. El cálculo de la dotación de provisiones del ejercicio 2011, se ha efectuado por la diferencia entre el valor neto de realización del activo y el valor contable del mismo.

Por otro lado, la sociedad en el ejercicio 2011 ha revertido provisiones de litigios, insolvencias y otros riesgos de carácter comercial, que han supuesto un impacto positivo en la cuenta de resultados de 5,4 millones de euros.

Resultado Financiero Neto:

Alcanza la cifra de -28,7 millones de euros negativos, con el siguiente desglose:

Ingresos Financieros	14,5	M €
Gastos Financieros	-39,8	M €
Deterioro/pérdida Inver. Fin.	-6,2	M €
Activación Carga Financiera	2,8	M €

Los ingresos financieros se producen por los dividendos obtenidos de las filiales por importe de 13,4 millones de euros y el resto, por intereses de excedentes de tesorería y por aplazamiento de deudas de operaciones comerciales. En 2010 estos ingresos alcanzaron la cifra de 3,9 millones de euros fundamentalmente por los dividendos obtenido de las filiales por importe de 2,4 millones de euros.

Los gastos financieros por deudas en el 2011 han sido un 15,6% superior a los producidos en 2010, y se justifica por el repunte de tipos del primer semestre y un ligero incremento de la deuda.

Resultado Neto:

Después del impacto fiscal, el resultado neto atribuible ha sido de 30,7 millones de euros de pérdidas que representa un deterioro del 4,8% respecto al 2010.

Este deterioro viene motivado por la caída de la cifra de negocio de la sociedad y que a pesar de la mejora de los costes de estructura y del resultado financiero no ha sido posible cubrir dicha reducción de cifra de negocio.

Datos patrimoniales y de cartera:

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

Área de Promociones

Preventas del periodo	2011	2010	%Var
En Millones de €	20,9	86,0	-75,7%
En unidades (1)	125	396	-68,4%

(1) Las unidades inmobiliarias la forman viviendas, oficinas y locales y son unidades netas. Las reservas brutas (reservas sin anulaciones) han alcanzado las 173 unidades.

El ritmo de preventas ha sufrido una contracción muy significativa debido a las adversas circunstancias del mercado (mucho producto en manos de entidades financieras, incremento de desempleo y principalmente la práctica falta de financiación hipotecaria a los compradores de activos de sociedades inmobiliarias).

La cartera de preventas (arras y contratos) al cierre de 2011 alcanza el importe de 20,1 millones de euros que corresponde a 94 unidades inmobiliarias. La reserva de suelo asciende a los 1,13 millones de m^2 edificables.

Situación Financiera:

En el ejercicio 2009, Realia Business firmó la refinanciación de toda su deuda financiera bancaria, e incrementó los límites en 204 millones de euros, la operación se realizó con el pool bancario de la compañía y mediante la firma de un crédito sindicado. Las principales características de la refinanciación fueron:

Limite de financiación: 1.001,1 M. €.
Plazo: 30/12/2012
Coste operación: Euribor periodo+ 200 pb
Garantías: % variable de pignoración de acciones Realia Patrimonio e Hipoteca sobre suelos de Realia Business.
Covenants: Mantenimiento de un VTL mínimo del 125%

Además de la refinanciación obtenida y del incremento de límites, la sociedad firmó con FCC y Corporación Caja Madrid, sendos préstamos participativos subordinados por importe de 50 millones de euros cada uno de ellos, proporcionando más liquidez y solvencia a Realia Business.

La refinanciación firmada está basada en el cumplimiento de un plan de negocio elaborado por la sociedad, para un perímetro de sociedades formado por Realia Business; Realia Polska, Willanow y Realia Portugal, y que fue revisado y validado por expertos independientes.

Al cierre de 2011 dicho plan de negocio contemplaba un endeudamiento bancario neto previsto de 1003,1 millones de euros y el real ha sido de 754,5 millones de euros. El grado de cumplimiento del citado plan ha hecho que la liquidez prevista en el mismo se supere en 248,6 millones de euros por lo que el endeudamiento real es un 24,8% menor que el previsto.

Ante esta buena evolución del cumplimiento del plan de negocio, Realia ha reducido el límite del citado préstamo sindicado en 105,4 millones de euros, dejándolo en 895,7 millones de euros a 31/12/201.

La estructura del endeudamiento de Realia Business es:

	2011	**2010**	**%Var**
Préstamo Sindicado	753,6	711,8	
Préstamos Hipotecarios Subrog.	6,9	7,2	
Intereses	0,5	0,7	
Total Deuda Bancaria Bruta (1)	**761,0**	**719,7**	**5,7%**
Tesorería	9,6	5,8	
Equivalentes de tesorería	-	9,5	
Total Deuda Bancaria Neta	**751,4**	**704,4**	**6,7%**
Prestamos Partic. Empr. Asoc.	108,9	105,1	
Total Deuda Financiera Neta	**860,3**	**809,5**	**6,3%**

(1) No incluye los gastos de formalización de deudas

El aumento de la deuda bancaria neta respecto a 2010 ha sido de 47 millones de euros y obedece fundamentalmente a nuevas inversiones de la sociedad (inicio de nuevas promociones) y a los pagos efectuados de deuda comercial existente en ejercicios anteriores y cuyo vencimiento se produce en 2011.

Prácticamente todo el endeudamiento, salvo los prestamos hipotecarios tienen vencimiento en el año 2012. La compañía tiene previsto iniciar en el 2º trimestre el año 2012 la refinanciación de toda la deuda que tiene el vencimiento en 2012, para lo cual se está elaborando un nuevo plan de Negocio que se someterá a la aprobación del sindicato bancario y que junto con las actuales estructuras de garantías prestadas, estima la compañía que no existirá problema para que se pueda firmar la nueva estructura financiera en un plazo razonable y siempre antes del vencimiento-

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

Valoración de Activos:

La valoración patrimonial de los activos, atribuidos a Realia Business S.A., realizada por CB Richard Ellis, podemos resumirla en:

Millones €	**2011**	**2010**
Valoración activos Patrimonio	9,1	9,4
Valoración activos Promoción y Suelo	778,0	834,0
Valoración activos Participación Financiera	2.500,3	2.551,8
TOTAL VALOR ACTIVOS	**3.287,4**	**3.395,2**

El descenso de la valoración de los activos de promoción y suelo, obedece fundamentalmente a:

1) Falta de compra de activos para reponer las entregas efectuadas durante 2011.
2) Caída generalizada del valor de los suelos, aunque menor que la de ejercicios anteriores, motivada por la situación general del sector, donde la falta de operaciones de compraventa vuelve a ser una constante, fundamentalmente por la falta de financiación.

Con los datos de valoración de los activos del Grupo Realia que ascienden a 4.286,2 millones de euros y enfrentados al importe de la deuda neta bancaria del Grupo Realia, el LTV (Loan to value) se sitúa en torno al 51,1 %.

Datos Bursátiles - Dividendo y Beneficio por acción:

El difícil año bursátil del 2011, también ha afectado al valor Realia, su evolución se refleja en los siguientes datos:

Cotización al cierre 2010 (€/acción)	1,66
Cotización al cierre 2011 (€/acción)	1,09
Variación de cotización (%)	-30,1 %
Capitalización bursátil al cierre (Millones €)	302.340
Cotización máxima del periodo	1,95
Cotización mínima del periodo	1,05
Efectivo medio diario negociado (Millones €)	180
Volumen Medio diario contratación (acciones)	115.714

Al cierre del ejercicio Realia tenia una autocartera de 1.463.299 acciones que representan el 0,53 % del total de acciones y a un precio medio nominal de 1,506 € por acción.

Durante el ejercicio se ha procedido a la venta de 2.046.993 acciones que han supuesto una pérdida patrimonial para la sociedad de 0,2 millones de euros.

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

Los principios básicos definidos por el Grupo Realia Business en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.

- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.

- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo. Respecto a los riesgos de crédito, tipos de interés, liquidez y riesgo de cambio, podemos exponer:

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

Los riesgos de índole financiero más significativos pueden ser:

Riesgo de crédito

Realia Business S.A. no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido. El resto de créditos recogidos en balance no suponen importes significativos, y aquellos que suponen algún riesgo de cobro, se hallan debidamente provisionados o tienen garantía bancaria de cobro, como es el caso de los créditos por venta de suelos. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 13,7 millones de euros, que la compañía ha provisionado el riesgo correspondiente.

Riesgo de tipo de interés

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

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero recogido en el Plan de Negocio 2009-2012 y las tendencias de curvas de tipos han hecho que la compañía haya optado por no cubrir el riesgo de tipo de interés en aras a minimizar el coste de la deuda para el citado periodo. Nuevamente han sido analizadas las tendencia de las curvas de tipo para el año 2012, fecha de vencimiento de casi la totalidad de la deuda, no aconsejan realizar coberturas de tipo de interés.

Riesgo de liquidez

Realia Business S.A. mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y capitales.

Durante el ejercicio 2009 Realia refinanció sus líneas crediticias, asegurándose la financiación de su plan de Negocio 2009-2012, quedando a salvo de las futuras incertidumbres de los mercados financieros. Como se ha comentado en el apartado de estructura financiera, el grado de cumplimiento del citado plan ha hecho que la liquidez prevista en el Plan de Negocio se supere en 248,6 millones de euros y el endeudamiento real sea un 24,8% menor que el previsto.

Para el ejercicio 2012 la sociedad tiene que reducir el límite de su sindicado hasta los 850 millones de euros, cuestión está que la compañía afrontará sin problemas y finalizará el actual plan de refinanciación habiendo cumplido todos sus covenants, amortizaciones y garantías.

El día 30 de Diciembre 2012, vence el actual préstamo sindicado y la compañía necesitará su refinanciación, para lo cual se está elaborando el oportuno plan de negocio para un nuevo periodo de 4 años y que esperamos posibilite la firma de una nueva estructura financiera. La empresa no estima dificultades especiales para que antes del vencimiento dicha deuda esté renegociada.

En nuevo plan de negocio se realizará con unos planteamientos muy restrictivos en ingresos y sin considerar ninguna desinversión de suelo ni de activos patrimoniales o financieros, por lo que cualquier operación de enajenación disminuiría esas necesidades. La compañía estima que a lo largo de ese periodo se podrán realizar operaciones de desinversión que reduzca la deuda actual.

Riesgo de tipo de cambio

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

Otros Riesgos:

Riesgo de Mercado: La actual coyuntura del sector inmobiliario, donde el desfase de la oferta frente a la demanda existente, ha hecho que durante 2011, se haya continuado con los ajustes de precios en los distintos productos inmobiliarios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los productos. Realia no ha sido ajeno a estas circunstancias aunque los ajustes realizados en años precedentes han permitido que el impacto en la cuenta de explotación hayan sido más moderados. Para 2012 se estima que se deberán realizar mayores descuentos para hacer frente a la posición privilegiada que tienen las entidades financieras que tienen gran cantidad de producto que necesitan aligerar de sus balances, y que al mismo tiempo han cerrado la financiación a terceros, salvo para los adquirentes de sus productos inmobiliarios.

En el ejercicio 2011 se han comenzado 2 promociones con un total de 147 viviendas que podrán ser entregadas en los años 2013 y 2014.

Investigación y Desarrollo:

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

PREVISIONES PARA EL AÑO 2012

Área de Promociones:

Durante 2011 se ha incrementado la atonía dentro del sector inmobiliario, fundamentalmente por la falta de financiación que junto con el incremento del desempleo, y a pesar de la bajada de precios, han hecho que el volumen de preventas realizado haya descendido significativamente respecto al año precedente; en concreto en torno al 68,4%:. Respecto al segmento de venta de suelo, las operaciones que se pueden realizar son en zonas consolidadas y con buena proyección comercial y de un volumen de edificabilidad muy reducido. A este segmento también les afecta la falta de financiación..

Las previsiones para el ejercicio 2012 aventuran que se mantendrá la baja cifra de ventas mientras el paro no se reduzca, el acceso a la financiación no se restablezca y vuelva la confianza de adquirente de viviendas; pues es constatable que existe una demanda latente de compradores de vivienda, que por los motivos expuestos en otros apartados de este informe, no materializan sus inversiones. Respecto a la venta de suelo, podemos constatar que la demanda se ha movido en 2011 interesándose en suelos muy maduros, con poca inversión y en zonas con mucha demanda, y esa será la tónica del 2012.

No obstante la cartera de preventas en arras y contratos privados del Grupo cubre para el 2012 en torno al 46 % de la cifra presupuestada de entregas. La dirección del Grupo estima que el objetivo de ventas previsto para cubrir presupuesto serán alcanzables, a pesar de la situación de mercado actual y que se debe centrar en la venta del actual producto terminado y especialmente en las nuevas promociones iniciadas en 2010 y 2011.

En 2012 se iniciará la construcción de una nueva promoción en Valdebebas (Madrid) que por su ubicación, precio y calidad, se estima tendrá una adecuada demanda y por tanto tendrá una buena acogida comercial.

En el segmento de venta de suelo se seguirá con una política activa de captación de posibles compradores/inversiones y de análisis de sus las propuestas, con el único fin de reducir endeudamiento y cartera de suelo.

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

Área de Patrimonio:

Realia Business tiene canalizado su actividad patrimonial a través del subgrupo de sociedades de Realia Patrimonio (100% de Realia Business). Durante 2011 las desinversiones más significativa han sido:

a) La venta del Centro Comercial La Vaguada (Madrid), perteneciente al Portfolio de Hnos Revilla y con una superficie de 19.263 m^2 SBA. El importe de la venta fue de 50 millones de euros y aportó un resultado bruto de 38,9 millones de euros al grupo.

b) 4 inmuebles sitos en Paris perteneciente al Porfolio del Grupo SIIC de Paris y de acuerdo al siguiente detalle:

Inmueble	M2 SBA	M.€ venta	Rdo Grupo
92, Avenue de Wagram 75017 Paris	2.563	22,0	0,7
118/130 avenue Jean Jaures 75019 Paris (BELVÉDERE)	54	0,3	0,0
12 , Boulevard Malesherbes	2.000	9,0	3,5
63 bis, Boulevard Bessieres (27,17%) 75017 Paris	477	2,2	0,0

Después de todas estas enajenaciones, la superficie bruta sobre rasante en alquiler se ha reducido en un 3,1 %, pasando a ser de 553.474 m^2.

Para el año 2012, el grupo tiene como principales objetivos:

- As Cancelas (Santiago Compostela): Fin de obras y apertura del centro Comercial en Noviembre 2012.
- Albasanz 14 (Madrid): Finalizar la comercialización del edificio terminado en Diciembre 2011.
- Miroir (Paris): Continuar con las obras de rehabilitación y puesta en comercialización.

Durante 2011 y dentro del contexto de la economía española ha continuado el estancamiento; y en determinados tipos de activos y productos una bajada de los niveles de ocupación, con el consiguiente impacto en la cuenta de explotación, rentabilidades y valor de los activos. La tipología de activos que posee el Grupo Realia, donde la mayoría de los activos de oficinas se encuentran en zonas prime, tanto en España como en Paris; así como el conjunto de centros comerciales que posee, que son centros ubicados en el casco urbano de las ciudades, ha permitido a Realia, al igual que en ejercicios anteriores seguir contando con elevados niveles de ocupación (91,4% frente al 93,3% del año 2010) el impacto en la cuenta de explotación ha sido mínimo. Para 2012 Realia espera seguir en la misma tónica de excelente grado de ocupación y mantenimiento de rentas e incluso aumentarlas con la comercialización de los edificios citados en el párrafo anterior.

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

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2011

C.I.F.: A-81787889

Denominación social: REALIA BUSINESS, S.A.

MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Número de derechos de voto
12/04/2007	66.570.317,28	277.376.322	277.376.322

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos(*)	% sobre el total de derechos de voto
DOÑA ESTHER KOPLOWITZ ROMERO DE JOSEU	0	83.276.409	30,023
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	75.457.946	7.818.463	30,023
BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS, S.A.	0	76.697.551	27,651
CORPORACIÓN FINANCIERA CAJA DE MADRID, S.A.	76.697.551	0	27,651
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	13.923.816	0	5,020
DON LUIS CANALES BURGUILLO	0	13.923.816	5,020

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos(*)	% sobre el total de derechos de voto
INTERPROVINCIAL, S.L.	13.889.584	0	5,007
GRUPO PRA, S.A.	13.878.816	0	5,004

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	ASESORÍA FINANCIERA Y DE GESTIÓN, S.A.	6.707.415	2,418
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CORPORACIÓN FINANCIERA HISPÁNICA, S.A.	1.111.048	0,401
DOÑA ESTHER KOPLOWITZ ROMERO DE JOSEU	ASESORÍA FINANCIERA Y DE GESTIÓN, S.A.	6.707.415	2,418
DOÑA ESTHER KOPLOWITZ ROMERO DE JOSEU	CORPORACIÓN FINANCIERA HISPÁNICA, S.A.	1.111.048	0,401
DOÑA ESTHER KOPLOWITZ ROMERO DE JOSEU	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	75.457.946	27,204
BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS, S.A.	CORPORACIÓN FINANCIERA CAJA DE MADRID, S.A.	76.697.551	27,651
DON LUIS CANALES BURGUILLO	INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	13.923.816	5,020

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS, S.A.	23/05/2011	Se ha superado el 25% del capital Social

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	246.100	0	0,089
DOÑA CARMEN IGLESIAS CANO	1.182	0	0,000
CARTERA DEVA, S.A.	3.845	0	0,001
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	1.000	0	0,000
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	218.846	0	0,079
DOÑA MARIA ANTONIA LINARES LIÉBANA	3	0	0,000

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	0,170

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

SI

% de capital social afectado :

51

Breve descripción del pacto :

HECHO RELEVANTE No 81304, DE 20/06/2007 WWW.CNMV.ES (VÉASE NOTA)

Intervinientes del pacto parasocial
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.
BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS, S.A.

% de capital social afectado :

57.674

Breve descripción del pacto :

HECHO RELEVANTE No 105088, DE 05/03/2009 WWW.CNMV.ES (VÉASE NOTA)

Intervinientes del pacto parasocial
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.
BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS, S.A.

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

NO

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

Durante el ejercicio no se ha producido ninguna modificación o ruptura de los pactos. No obstante, los actuales accionistas significativos de los pactos ya existentes son Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y Banco Financiero y de Ahorror, S.A., este último con motivo de la segregación de negocio efectuada por Caja de Ahorros y Monte 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 no 619 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia el día 23 de mayo de 2011.

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

NO

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
1.463.299	0	0,527

(*) A través de:

Total	0

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros)	-208

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

Desde el 1 de enero hasta el 8 de junio de 2011 estuvo vigente el acuerdo de la Junta General de Accionistas que, en su sesión de fecha 8 de junio de 2010, celebrada con carácter Ordinario, acordó por mayoría absoluta autorizar a REALIA Business, S.A., así como a las sociedades de su Grupo en las que concurra cualquiera de las circunstancias del artículo 42, párrafos 1 y 2, del 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:

- Como valor máximo, el que resulte de incrementar en un 10 por ciento la cotización máxima de los 3 meses anteriores al momento en que tenga lugar la adquisición.

- Como valor mínimo, el que resulte de deducir un 10 por ciento la cotización mínima, también de los 3 meses anteriores al momento en que tenga lugar la adquisición.

En virtud de esta autorización el Consejo de Administración y la Comisión Ejecutiva indistintamente, podían adquirir acciones propias, en los términos contenidos en el art. 75 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Esta autorización se concedió por 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 3 del artículo 79 de la Ley de Sociedades Anónimas, sin disminuir el capital ni las reservas, legal o estatutariamente indisponibles.

Dicho acuerdo quedó sin efecto el día 8 de junio de 2011, en que la Junta General reunida en sesión Ordinaria, acordó por mayoría absoluta autorizar a REALIA Business, S.A., así como a las sociedades de su Grupo en las que concurra cualquiera de

las circunstancias del artículo 42, párrafos 1 y 2, del 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:

- Como valor máximo, el que resulte de incrementar en un 10 por ciento la cotización máxima de los 3 meses anteriores al momento en que tenga lugar la adquisición.

- Como valor mínimo, el que resulte de deducir un 10 por ciento la cotización mínima, también de los 3 meses anteriores al momento en que tenga lugar la adquisición.

En virtud de essta autorización el Consejo de Administración y la Comisión Ejecutiva indistintamente, pueden adquirir acciones propias, en los términos contenidos en el art. 146 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Esta autorización se concede por 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.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal	0

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria	0

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	--	PRESIDENTE	14/08/1997	12/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DOÑA CARMEN IGLESIAS CANO	--	CONSEJERO	12/04/2007	12/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
CARTERA DEVA, S.A.	JOSÉ AGUINAGA CÁRDENAS	CONSEJERO	22/07/2008	09/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ	CONSEJERO	15/12/2004	12/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA	--	CONSEJERO	15/12/2004	12/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A.	MANUEL LAGARES GÓMEZ-ABASCAL	CONSEJERO	09/06/2009	09/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON IÑIGO ALDAZ	--	CONSEJERO	13/06/2000	12/04/2007	VOTACIÓN EN

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
BARRERA					JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSÉ EUGENIO TRUEBA GUTIÉRREZ	--	CONSEJERO	12/04/2007	12/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSÉ MARÍA MAS MILLET	--	CONSEJERO	12/04/2007	12/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DOÑA MARIA ANTONIA LINARES LIÉBANA	--	CONSEJERO	25/04/2007	05/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
MEDIACION Y DIAGNÓSTICOS, S.A.	MARIANO PÉREZ CLAVER	CONSEJERO	12/04/2007	12/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
PARTICIPACIONES Y CARTERA DE INVERSION, S.L.	JORGE GÓMEZ MORENO	CONSEJERO	12/04/2007	12/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON RAFAEL MONTES SÁNCHEZ	--	CONSEJERO	12/04/2007	12/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
VALORACION Y CONTROL, S.L.	JESÚS RODRIGO FERNÁNDEZ	CONSEJERO	12/04/2007	12/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	14

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denomincaión del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad

Nombre o denomincaión del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	--	PRESIDENTE
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	--	DIRECTOR GENERAL

Número total de consejeros ejecutivos	2
% total del consejo	14,286

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
CARTERA DEVA, S.A.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	--	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.
DON FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA	--	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.
INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS, S.A.
DON JOSÉ EUGENIO TRUEBA GUTIÉRREZ	--	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.
MEDIACION Y DIAGNÓSTICOS, S.A.	--	BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS, S.A.
PARTICIPACIONES Y CARTERA DE INVERSION, S.L.	--	BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS, S.A.
DON RAFAEL MONTES SÁNCHEZ	--	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.
VALORACION Y CONTROL, S.L.	--	BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS, S.A.

Número total de consejeros dominicales	9
% total del Consejo	64,286

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero

DOÑA CARMEN IGLESIAS CANO

Perfil

Es miembro del Consejo de Administración de Patrimonio Nacional, miembro de la Junta de Gobierno de la Real Academia Española y de la Real Academia de la Historia, miembro del Foro Iberoamericano y Presidente de Unidad Editorial, así como miembro del Consejo Asesor del Teatro Real y Patrono del Museo del Prado. Igualmente, 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 y miembro de la Mesa Directiva del Instituto de España, entre consejos y patronatos.

Nombre o denominación del consejero

DON JOSÉ MARÍA MAS MILLET

Perfil

Licenciado en Derecho, es Socio Fundador de la firma de abogados MQ Co. Asesores Legales, S.L. En la actualidad es miembro del Consejo de Administración de diversas sociedades entre las cuales se encuentran: Telefónica Internacional, S.A., AUMAR, S.A., NH Hoteles, S.A., Radio Popular, S.A. -COPE-, 13 TV, S.A. (Presidente) y Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante -BANCAJA- (Vicepresidente). Ha pertenecido al Consejo de Administración de, entre otras sociedades, Telefónica, S.A. (Secretario General), Banco Popular, S.A., Corporación Financiera Reunida, S.A. (Secretario General), Banco Zaragozano, S.A. (Secretario General) y Antena 3 Televisión, S.A. (Presidente).

Nombre o denominación del consejero

DOÑA MARIA ANTONIA LINARES LIÉBANA

Perfil

Ha sido Secretaria General y Consejera de Endesa Diversificación, S.A., Consejera de Electra de Viesgo, S.A., Consejera de Puerto de Carboneras, S.A., Secretaria del Consejo de Administración de Grupo Eléctrico de Telecomunicaciones, S.A., Secretaria General y Consejera de Netco Redes, S.A., y Secretaria de AIE de Endesa, Unión Fenosa y Telecom Italia.

Número total de consejeros independientes	3
% total del consejo	21,429

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

NO

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	BOANE 2003. S.A.	PRESIDENTE CONSEJO
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	HERMANOS REVILLA. S.A.	PRESIDENTE CONSEJO
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	PLANIGESA. S.A.	PRESIDENTE CONSEJO
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	REALIA CONTESTI. SRL	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	REALIA PATRIMONIO. S.L.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	REALIA ZAREA. SRL	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	SIIC DE PARIS	PRESIDENTE / DIRECTOR GENERAL
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	SIIC DE PARIS 8EME	PRESIDENTE / DIRECTOR GENERAL
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	AS CANCELAS SIGLO XXI. S.L.	CONSEJERO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	BOANE 2003. S.A.	CONSEJERO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	HERMANOS REVILLA. S.A.	CONSEJERO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	MINDAZA. S.L.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	PLANIGESA. S.A.	CONSEJERO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	REALIA BUSINESS PORTUGAL. LDA	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	REALIA CONTESTI. SRL	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	REALIA POLSKA INWESTYCJE SPOLKA. ZOO	ADMINISTRADOR
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	REALIA ZAREA. SRL	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	SIIC DE PARIS	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	SIIC DE PARIS 8EME	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	VALAISE. S.L.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	WILANOW REALIA SPOLKA. ZOO	ADMINISTRADOR

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social consejero	Denomincación social de la entidad cotizada	Cargo
CARTERA DEVA, S.A.	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIBAS. S.A.	CONSEJERO
CARTERA DEVA, S.A.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS. S.A.	CONSEJERO
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIBAS. S.A.	CONSEJERO
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS. S.A.	CONSEJERO
DON FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS. S.A.	CONSEJERO
INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A.	METROVACESA. S.A.	CONSEJERO
INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A.	IBERIA. L.A.E.. S.A.OPERADORA	CONSEJERO
MEDIACION Y DIAGNÓSTICOS, S.A.	INDRA SISTEMAS. S.A.	VICEPRESIDENTE
PARTICIPACIONES Y CARTERA DE INVERSION, S.L.	INDRA SISTEMAS. S.A.	CONSEJERO
DON RAFAEL MONTES SÁNCHEZ	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIBAS. S.A.	CONSEJERO
DON RAFAEL MONTES SÁNCHEZ	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS. S.A.	CONSEJERO

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

NO

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

La política de inversiones y financiación	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SI
La política de gobierno corporativo	SI
La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI

La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	SI
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SI

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	1.094
Retribucion Variable	181
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	1.285
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

Total	2.560

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	25
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	33
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0
Total	0

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipologia consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	1.482	0
Externos Dominicales	825	0
Externos Independientes	253	0
Otros Externos	0	0
Total	2.560	0

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	2.560
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	206,8

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON MARCOS BADA GUTIÉRREZ	RESPONSABLE DE AUDITORÍA INTERNA
DON JAIME LLORENS COELLO	MIEMBRO DEL COMITÉ DE DIRECCIÓN, SUBDIRECTOR GENERAL Y DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN
DON JUAN ANTONIO FRANCO DÍEZ	MIEMBRO DEL COMITÉ DE DIRECCIÓN, SUBDIRECTOR GENERAL Y DIRECTOR FINANCIERO
DOÑA ANA HERNÁNDEZ GÓMEZ	MIEMBRO DEL COMITÉ DE DIRECCIÓN Y DIRECTORA DE PROMOCIONES
DON AGUSTÍN GONZÁLEZ SÁNCHEZ	MIEMBRO DEL COMITÉ DE DIRECCIÓN, SUBDIRECTOR GENERAL Y DIRECTOR DE PATRIMONIO
DON JOSÉ MARÍA RICHI ALBERTI	MIEMBRO DEL COMITÉ DE DIRECCIÓN Y DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA
DOÑA MARÍA PRIETO PEÑA	MIEMBRO DEL COMITÉ DE DIRECCIÓN Y DIRECTORA DE MARKETING Y COMUNICACIÓN

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	1.733

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su

grupo:

Número de beneficiarios	4

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	SI	NO

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	NO

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
El artículo 26 de los Estatutos Sociales de REALIA Business, S.A., relativo a la retribución, establece que el cargo de consejero es retribuido. La retribución consistirá en una cantidad anual, fija y en metálico, que será determinada por la Junta General. El Consejo de Administración, si así lo acuerda la Junta General, distribuirá entre sus miembros la retribución acordada por ésta, teniendo en cuenta las funciones y responsabilidades ejercidas por cada uno de ellos dentro del propio Consejo o de sus Comisiones Delegadas. 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 de Accionistas, 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 obstnate, tal como dispone el artículo 33 del Reglamento del Consejo de Administración, las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión, se circunscribirán a los consejeros ejecutivos. Asimismo, y previo cumplimiento de los requisitos legales, podrán establecerse sistemas de retribución similares para el personal (directivo o no) de la Sociedad. Por último, el referido artículo 33 del Reglamento del Consejo de Administración establece en su apartado 2, que la remuneración de los consejeros externos será la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad exigida por el cargo, pero no habrá de ser tan elevada como para comprometer su independencia.

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.	SI

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.	SI

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

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	SI
Conceptos retributivos de carácter variable	SI
Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.	SI
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos	SI

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

SI

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones
En cumplimiento de lo establecido en el artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración, el día 8 de junio de 2011, dicho Consejo sometió a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del Orden del Día, y con carácter consultivo, un informe sobre las remuneraciones de los Consejeros, cuyo contenido es el siguiente: I - POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DEL GRUPO REALIA I.1 - Retribución de los Consejeros Los Estatutos Sociales de REALIA Business, S.A., en su artículo 26o, relativo a la Retribución, establecen lo siguiente: 'El cargo de consejero es retribuido. Esta retribución consistirá en una cantidad anual, fija y en metálico que será determinada por la junta general. El Consejo, si así lo acuerda la Junta, distribuirá entre sus miembros la retribución acordada por la Junta General, teniendo en cuenta las funciones y responsabilidades ejercidas por cada uno de ellos dentro del propio Consejo o de sus Comisiones Delegadas. Otros sistemas retributivos Adicionalmente, y con independencia de la retribución contemplada en los párrafos anteriores, se prevé la posibilidad de

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones
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 de Accionistas, 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. Asimismo, y previo cumplimiento de los requisitos legales, podrán establecerse sistemas de retribución similares para el personal (directivo o no) de la Sociedad. Retribuciones de los consejeros ejecutivos Las percepciones previstas en este artículo serán compatibles e independientes de los sueldos, retribuciones, indemnizaciones, o compensaciones de cualquier clase establecidos con carácter general o individual para aquellos miembros del consejo de administración que cumplan funciones ejecutivas, cualquiera que sea la naturaleza de su relación con la Sociedad, ya sea laboral -común o especial de alta dirección- mercantil o de prestación de servicios.' I.2 - Aprobación de la política de retribuciones De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración (artículos 32o, 33o, 34o y 35o), corresponde a este Órgano la aprobación de la política de retribuciones, según lo previsto en la Ley o los Estatutos, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. I.3 - Contenido de las retribuciones El artículo 33o del Reglamento del Consejo de Administración establece lo siguiente en relación con el contenido de las retribuciones: 1. Las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión, se circunscribirán a los consejeros ejecutivos. 2. La remuneración de los consejeros externos será la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad exigida por el cargo, pero no habrá de ser tan elevada como para comprometer su independencia. 3. Las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomarán en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y que minoren dichos resultados. 4. En el caso de existir retribuciones variables, las políticas retributivas incorporarán las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan 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. 5. La sociedad mantendrá un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros.' II - RÉGIMEN DE RETRIBUCIONES DURANTE EL EJERCICIO 2010 La Comisión de Nombramientos y Retribuciones en su sesión celebrada el día 21 de abril de 2010 aprobó su Informe sobre la Retribución del Consejo de Administración, en el que se acordaba proponer al Consejo de Administración de REALIA congelar las retribuciones de los señores Consejeros, que serían, en consecuencia, iguales a las del ejercicio 2009. Dicha propuesta fue sometida al Consejo de Administración de la Sociedad que, en su sesión celebrada el mismo día 21 de abril de 2010, la aprobó y acordó someterla, con carácter consultivo, a la aprobación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del Orden del Día.

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones
La Junta General Ordinaria de Accionistas que tuvo lugar el día 8 de junio de 2010 aprobó, por 190.378.500 votos a favor, la Política de Retribuciones del Consejo de Administración de REALIA Business, S.A., acordada por el Consejo de Administración de la entidad, en la que se establecía una retribución fija para los consejeros en las siguientes cuantías: - Por pertenencia al Consejo de Administración, se abonaría a cada Consejero la cantidad anual de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTE EUROS (62.520,00.- Euros). - Por pertenencia a la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración, se abonaría a cada Consejero la cantidad anual de TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS SESENTA EUROS (31.260,00.- Euros). - Por pertenencia a cada una de las Comisiones del Consejo de Administración, (Comisión de Nombramientos y Retribuciones, Comité de Auditoria y Control y Comisión de Operaciones Vinculadas) se abonaría a cada Consejero la cantidad anual de NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS (9.378,00.- Euros). Dichas cantidades debían ser abonadas a los distintos Consejeros con carácter trimestral. Durante el período 2010 estas retribuciones fijas han sido los únicos elementos que han conformado la retribución de los Consejeros, no siendo de aplicación ninguno de los otros componentes retributivos previstos en el Reglamento del Consejo de Administración (conceptos retributivos de carácter variable, sistemas de previsión tales como pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas). III - RÉGIMEN DE RETRIBUCIONES PARA EL EJERCICIO DE 2011 Para el ejercicio 2011 se propone congelar las retribuciones de los Sres. Consejeros, que serán, en consecuencia, iguales a las del ejercicio de 2010. Por tanto, se propone establecer, con carácter anual y mientras la propia Junta no la modifique, de conformidad con lo dispuesto en los Estatutos sociales, una retribución para el Consejo de Administración en las siguientes cuantías: - Por pertenencia al Consejo de Administración, se abonaría a cada Consejero la cantidad anual de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTE EUROS (62.520,00.- Euros). - Por pertenencia a la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración, se abonaría a cada Consejero la cantidad anual de TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS SESENTA EUROS (31.260,00.- Euros). - Por pertenencia a cada una de las Comisiones del Consejo de Administración, (Comisión de Nombramientos y Retribuciones, Comité de Auditoria y Control y Comisión de Operaciones Vinculadas) se abonaría a cada Consejero la cantidad anual de NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS (9.378,00.- Euros). Igualmente, durante el período 2011 se pretende que estas retribuciones fijas sean los únicos elementos que conforman la retribución de los Consejeros, no siendo de aplicación ninguno de los otros componentes retributivos previstos en el Reglamento del Consejo de Administración (conceptos retributivos de carácter variable, sistemas de previsión tales como pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas). IV - OTRA INFORMACIÓN Tanto en el 'Informe Anual de Gobierno Corporativo' como en la 'Memoria' de la Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2010, se complementa y detalla la presente información sobre retribución de los Consejeros.

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones
La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 45.4 del Reglamento del Consejo de Administración, en su sesión celebrada el 13 de abril de 2011, acordó proponer al Consejo de Administración el Informe sobre las remuneraciones de los Consejeros de la Sociedad; Informe que dicho Consejo aprobó en su sesión celebrada el mismo día 13 de abril de 2011.

¿Ha utilizado asesoramiento externo?	

Identidad de los consultores externos

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominacion social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
CARTERA DEVA, S.A.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO
DON FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO
DON RAFAEL MONTES SÁNCHEZ	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

SI

Descripción de modificaciones
El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el 13 de abril de 2011 acordó la modificación de los artículos 7o (Competencias del Consejo de Administración - Catálogo de materias indelegables), 11o (Funciones específicas relativas al Mercado de Valores), 22o (Obligaciones generales del Consejero), 25o (Conflictos de intereses y operaciones vinculadas), 29o (Deberes de información del Consejero), 34o (Informe sobre retribuciones), 44o (Comité de Auditoría y Control) y 45o (Comisión de Nombramientos y Retribuciones) del Reglamento del Consejo de Administración.

Descripción de modificaciones
Dichas modificaciones han adaptado la antigua redacción del Reglamento a las novedades legislativas en materia de derecho de sociedades. Asimismo, tras cuatro años de aplicación, se ha considerado conveniente llevar a cabo algunos cambios en su redacción que permitan una reducción de las cargas administrativas en determinados actos societarios, a fin de agilizar la labor de los Administradores. Las modificaciones que se han llevado a cabo han sido las siguientes: Artículo 7o.- La referencia que se hacía en el apartado 1. a la Ley de Sociedades Anónimas ha sido sustituida por la Ley de Sociedades de Capital. Artículo 11o.- La referencia que se hacía en el subapartado 2.d al artículo 116 de la Ley del Mercado de Valores, ha sido sustituida por el artículo 61.bis del mismo texto legal. Asimismo, se ha añadido un nuevo subapartado e. al referido apartado 2, cuyo texto literal es el siguiente: ´Elaborar el Informe anual sobre las remuneraciones de sus Consejeros al que se refiere el artículo 61.ter de la Ley del Mercado de Valores´. Artículo 22o.- El subapartado 2.h.i) de dicho artículo queda redactado de la siguiente manera: 'La participación que, tanto el Consejero como las personas a él vinculadas en los términos definidos en la Ley, tenga o haya tenido, en su caso, en el capital social de otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de REALIA, así como, también en su caso, los cargos o las funciones que en tales sociedades ejerza´. Artículo 25o.- El apartado 2 de dicho artículo queda redactado de la siguiente manera: ´Se considerará que también existe interés personal del Consejero cuando el asunto afecte a las personas vinculadas al Consejero en los términos definidos en la Ley´, desapareciendo los subapartados a. y b. de dicho apartado 2. Artículo 29o.- El subapartado 1.b de dicho artículo queda redactado del siguiente modo: 'Puestos que desempeñe y actividades profesionales que realice en otras sociedades o entidades´. Asimismo, la referencia que se hacía al artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas en el apartado 2 de dicho artículo, queda sustituida por el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital. Artículo 34o.- El apartado 1 de dicho artículo queda redactado del siguiente modo: ´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 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 difundirá someterá a votación, con carácter consultivo y como punto separado del orden del día, a la Junta General Ordinaria de Accionistas´. Asimismo, se elimina el contenido del apartado 2, y el apartado 3 pasa a ser el número 2. Artículo 44o.- Se añade un último párrafo al apartado 1 de dicho artículo, cuyo texto es el siguiente: ´Al menos uno de los miembros del Comité de Auditoría y Control será independiente y será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas´. Asimismo, en el apartado 4 se hacen los siguientes cambios: - El subapartado a.i) queda redactado de la siguiente manera: ´Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada 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´. - El subapartado a.ii) queda redactado de la siguiente manera: '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´. - El subapartado b.i) queda redactado de la siguiente manera: '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´. - En el subapartado b.iii) se añade un primer guión cuyo contenido es el siguiente: ´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

Descripción de modificaciones
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´. El anterior guión primero pasa a ser el guión segundo y se elimina el contenido del antiguo guión segundo. - El subapartado b.iv) queda redactado de la siguiente manera: ´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´. - Se crea un nuevo subapartado b.v) con el siguiente contenido: ´Respecto del grupo REALIA, el Comité favorecerá que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren´. Por último, el apartado 8 del artículo 44o queda redactado d la siguiente manera: ´El Comité de Auditoría y Control designará un Secretario, que podrá no ser miembro de la misma, 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. De cada sesión el Secretario o quien ejerza sus funciones levantará acta que será firmada por los miembros del Comité que hayan asistido a la misma. El Presidente del Comité de Auditoría y Control informará al Consejo de Administración de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas en el seno del Comité, desde la última reunión del Consejo´. Artículo 45o.- El apartado 9 de dicho artículo queda redactado de la siguiente manera: ´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´.

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Nombramiento de Consejeros:

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración, la propuesta 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 esta misma Comisión, en el caso de los consejeros independientes.

Los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de intervenir en las deliberaciones y votaciones que se refieran a ellos.

Reelección de Consejeros:

Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo fijado en los Estatutos Sociales, esto es, por un periodo de cinco (5) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración (artículo 22 de los Estatutos Sociales). No obstante, de conformidad con el artículo 19 del Reglamento del Consejo, previamente a cualquier reelección de Consejeros que se someta a la Junta General, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá emitir un informe en el que se evaluará la calidad del trabajo y la dedicación al cargo de los Consejeros propuestos durante el mandato precedente.

Evaluación de Consejeros:

De acuerdo con el apartado 4 del artículo 45 del mismo Reglamento, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será la encargada de verificar el carácter de cada consejero y revisar que cumple los requisitos para su calificación como ejecutivo, independiente o dominical. Asimismo, corresponde a esta Comisión la evaluación de las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, la definición de 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.

Para ser elegido Consejero no se requiere la cualidad de socio. No podrán ser Consejeros los que estén incursos, por causas de incapacidad o de incompatibilidad, en cualquiera de las prohibiciones establecidas por la legislación vigente.

Remoción de Consejeros:

Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados o cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal y estatutariamente. El Consejo de Administración no propondrá el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias que hubieran impedido su nombramiento como consejero independiente. También podrá proponerse el cese de consejeros independientes a resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad de consejeros dominicales e independientes conforme al capital representado en el Consejo.

Cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un Consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, deberá explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo de Administración (apartado 3 del artículo 20 del Reglamento del Consejo).

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

El apartado 2 del artículo 20 del Reglamento del Consejo prevé que los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

a. Si se trata de Consejeros ejecutivos, cuando se cese en los puestos, cargos o funciones, a los que estuviere asociado su nombramiento como tales Consejeros ejecutivos.
b. Si se trata de Consejeros dominicales, cuando el accionista cuyos intereses representen, transmita íntegramente o reduzca, en la debida proporción, la participación que tenía en la Sociedad.
c. Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
d. Cuando el propio Consejo así lo solicite por mayoría de, al menos, dos tercios de sus miembros, en los siguientes casos:

(i) Si, por haber infringido sus obligaciones como Consejeros, resultaren gravemente amonestados por el Consejo, previa propuesta o informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; o
(ii) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad.

En cualquier caso, según el artículo 29.2 del Reglamento, si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo examinará el caso a la mayor brevedad y, a la vista de las circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo. De todo ello dará cuenta el Consejo, razonadamente, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

SI

Medidas para limitar riesgos

Medidas para limitar riesgos
El Reglamento del Consejo de Administración establece en su artículo 7, un catálogo formal de materias reservadas al exclusivo conocimiento del Consejo de Administración. Asimismo, el Consejo cuenta con la colaboración de una Comisión Ejecutiva en quien tiene delegadas todas las facultades que le competen, salvo aquéllas cuya competencia tenga reservadas el Consejo por ministerio de la Ley, de los Estatutos Sociales o del propio Reglamento del Consejo de Administración.

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

SI

Explicación de las reglas
El artículo 37 del Reglamento del Consejo de Administración, relativo a la figura del Presidente y sus funciones, en su apartado 2 establece expresamente que, cuando el Presidente sea el primer ejecutivo de la compañía, se facultará también a uno de los consejeros independientes para (i) solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; (ii) coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y (iii) dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

NO

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

Descripción del acuerdo :
Delegación permanente de todas o alguna de las facultades legalmente delegables del Consejo de Administración en la Comisión Ejecutiva, en el Presidente o en los Consejeros Delegados, y la designación de los consejeros que hayan de ocupar tales cargos.

Quórum	%
Se requiere que concurran a la reunión, presentes o representados, dos terceras partes de los componentes del Consejo de Administración.	66,66

Tipo de mayoría	%
Dos terceras partes de los componentes del Consejo de Administración.	66,66

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

NO

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
0	0	0

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

NO

Número máximo de años de mandato	0

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

SI

Señale los principales procedimientos
El artículo 45 del Reglamento del Consejo de Administración, relativo a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en su apartado 4.h establece como una de las funciones de dicha Comisión, 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. En concreto, REALIA Business, S.A. cuenta con 3 Consejeras en su Consejo de Administración, que suponen un 21,429% del total.

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

Asistir a las reuniones de los órganos de los que forman parte, es una de las principales obligaciones de los Consejeros. No obstante, en el caso indispensable en que no pueda asistir a las sesiones a las que hayan sido convocados, podrán hacerse representar por otro Consejero, mediante escrito dirigido al Presidente del Consejo de Administración. En este caso, deberán instruir al Consejero al que, en su caso, haya conferido su representación (artículo 22.2.b del Reglamento del Consejo y artículo 24 de los Estatutos).

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

Número de reuniones del consejo	11
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	7
Número de reuniones del comité de auditoría	8
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	4
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	23
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	14,935

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

SI

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	PRESIDENTE EJECUTIVO
DON JUAN ANTONIO FRANCO DÍEZ	SUBDIRECTOR GENERAL Y DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

De acuerdo con el artículo 44.4.a.i del Reglamento del Consejo de Administración, el Comité de Auditoría y Control tiene, entre otras funciones, la de supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada 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. Igualmente, según el apartado c. del mismo artículo 44.4, al Comité de Auditoría y Control le corresponde 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, así como informar al Consejo de Administración, 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.

Además, de acuerdo con el apartado 3. del artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración, este Consejo procurará formular las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades o reservas en el informe de auditoría por parte del auditor. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, el Presidente del Comité de Auditoría, al igual que los auditores, habrá de explicar a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

NO

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese
De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 23 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración nombrará un Secretario que podrá, o no, ser Consejero. El nombramiento y el cese del Secretario serán informados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y aprobados por el pleno del Consejo.

¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	SI
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI

¿Tiene el secretario del Consejo enconmendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

Observaciones
El artículo 39 apartado 3 del Reglamento del Consejo de Administración, relativo al Secretario del Consejo y sus funciones, establece que el Secretario velará de forma especial para que las actuaciones del Consejo se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores; sean conformes con los Estatutos de la Sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo u demás que tenga la compañía; y que tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno aceptadas por la compañía.

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

Corresponde al Comité de Auditoría y Control asegurar la independencia del auditor externo. Los mecanismos para ello se recogen en el artículo 44 del Reglamento del Consejo de Administración, relativo al Comité de Auditoría y Control, en el que se dispone que, en relación con el auditor externo, y al objeto de asegurar su independencia:

- 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 Cuenta.
- 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.

Asimismo, este Comité deberá 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.

Igualmente, al Comité de Auditoría y Control le corresponde:

- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada relativa a la sociedad y al grupo;
- Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna;
- 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;
- 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;

- Informar al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre la información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.

Para el mejor cumplimiento de sus funciones el Comité de Auditoría y Control podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos.

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

SI

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	74	10	84
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	42,050	10,000	30,440

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

NO

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	9	9

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	75,0	75,0

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que 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. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
CARTERA DEVA, S.A.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	0,000	CONSEJERO
CARTERA DEVA, S.A.	CALA LLONGA, S.A.	20,825	NINGUNO
CARTERA DEVA, S.A.	OMAG, S.A.	33,333	NINGUNO
CARTERA DEVA, S.A.	EUROCIS, S.A.	100,000	ADMINISTRADOR ÚNICO
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	0,000	CONSEJERO
DON FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	0,007	CONSEJERO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	IMBAL, S.A.	20,000	CONSEJERO
DON RAFAEL MONTES SÁNCHEZ	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	0,094	CONSEJERO

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

Detalle del procedimiento
El procedimiento se recoge en el artículo 31 del Reglamento del Consejo de Administración, en el que se dispone

Detalle del procedimiento
literalmente lo siguiente: 1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros externos pueden solicitar la contratación con cargo a REALIA de asesores legales, contables, financieros u otros expertos. El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo. 2. La solicitud de contratar asesores o expertos externos ha de ser formulada al Presidente de REALIA y será autorizada por el Consejo de Administración si, a juicio de éste: a. es necesaria para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros independientes; b. su coste es razonable, a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de REALIA; y c. la asistencia técnica que se recaba no puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de REALIA. 3. En el supuesto de que la solicitud de auxilio de expertos fuere efectuada por cualquiera de las Comisiones del Consejo, no podrá ser denegada, salvo que éste por mayoría de sus componentes considere que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 2 de este artículo.

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

Detalle del procedimiento
El artículo 41 del Reglamento del Consejo de Administración relativo a las Sesiones de éste, establece el siguiente procedimiento: 1. 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. 2. 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. Sin perjuicio de lo que se establece en el artículo 24 de los Estatutos Sociales, se procurará que la convocatoria se realice con una antelación no inferior a diez días. Junto con la convocatoria de cada reunión se incluirá siempre el orden del día de la sesión y la documentación pertinente para que los miembros del Consejo puedan formar su opinión y, en su caso, emitir su voto en relación con los asuntos sometidos a su consideración. 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. 3. El Presidente decidirá sobre el orden del día de la sesión. Los Consejeros podrán solicitar al Presidente la inclusión de asuntos en el orden del día, y el Presidente estará obligado a dicha inclusión cuando la solicitud se hubiese formulado, al menos, por tres Consejeros, o por cualquiera de las Comisiones del Consejo, con una antelación no inferior a trece días de

Detalle del procedimiento
la fecha prevista para la celebración de la sesión. Cuando a solicitud de los Consejeros se incluyeran puntos en el Orden del Día, los Consejeros que hubieren requerido dicha inclusión deberán, bien remitir junto con la solicitud la documentación pertinente, bien identificar la misma, con el fin de que sea remitida a los demás miembros del Consejo de Administración. Se procurará, dado el deber de confidencialidad de cada Consejero, que la importancia y naturaleza reservada de la información no pueda servir de pretexto -salvo circunstancias excepcionales apreciadas por el Presidente- a la inobservancia de esta regla. 4. Podrán celebrarse reuniones del Consejo mediante multiconferencia telefónica, videoconferencia o cualquier otro sistema análogo, de forma que uno o varios de los consejeros asistan a dicha reunión mediante el indicado sistema. A tal efecto, la convocatoria de la reunión, además de señalar la ubicación donde tendrá lugar la sesión física, a la que deberá concurrir el Secretario del Consejo, deberá mencionar que a la misma se podrá asistir mediante conferencia telefónica, videoconferencia o sistema equivalente, debiendo indicarse y disponerse de los medios técnicos precisos a este fin, que en todo caso deberán posibilitar la comunicación directa y simultánea entre todos los asistentes. Por otro lado, el artículo 31 del Reglamento del Consejo de Administración, dispone literalmente lo siguiente: 1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros externos pueden solicitar la contratación con cargo a REALIA de asesores legales, contables, financieros u otros expertos. El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo. 2. La solicitud de contratar asesores o expertos externos ha de ser formulada al Presidente de REALIA y será autorizada por el Consejo de Administración si, a juicio de éste: a. es necesaria para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros independientes; b. su coste es razonable, a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de REALIA; y c. la asistencia técnica que se recaba no puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de REALIA. 3. En el supuesto de que la solicitud de auxilio de expertos fuere efectuada por cualquiera de las Comisiones del Consejo, no podrá ser denegada, salvo que éste por mayoría de sus componentes considere que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 2 de este artículo.

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

Explique las reglas
Descrito en el apartado B.1.20. El artículo 20.2 del Reglamento del Consejo de Administración prevé que los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos: () (ii) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad.

Explique las reglas
Asimismo, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 29 del Reglamento, relativo al deber de información de los consejeros, éstos están obligados a informar de las causas penales en las que aparezca como imputado, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. Si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo examinará el caso a la mayor brevedad y, a la vista de las circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo. De todo ello dará cuenta el Consejo, razonadamente, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Nombre	Cargo	Tipologia
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	PRESIDENTE	EJECUTIVO
CARTERA DEVA, S.A.	VOCAL	DOMINICAL
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	VOCAL	DOMINICAL
INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A.	VOCAL	DOMINICAL
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	VOCAL	EJECUTIVO
MEDIACION Y DIAGNÓSTICOS, S.A.	VOCAL	DOMINICAL

Nombre	Cargo	Tipologia
PARTICIPACIONES Y CARTERA DE INVERSION, S.L.	VOCAL	DOMINICAL
DON RAFAEL MONTES SÁNCHEZ	VOCAL	DOMINICAL

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipologia
DON JOSÉ MARÍA MAS MILLET	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DOÑA CARMEN IGLESIAS CANO	VOCAL	INDEPENDIENTE
DON FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA	VOCAL	DOMINICAL
INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A.	VOCAL	DOMINICAL
DON JOSÉ EUGENIO TRUEBA GUTIÉRREZ	VOCAL	DOMINICAL
MEDIACION Y DIAGNÓSTICOS, S.A.	VOCAL	DOMINICAL

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipologia
DOÑA MARIA ANTONIA LINARES LIÉBANA	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DOÑA CARMEN IGLESIAS CANO	VOCAL	INDEPENDIENTE
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	VOCAL	DOMINICAL
INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A.	VOCAL	DOMINICAL
MEDIACION Y DIAGNÓSTICOS, S.A.	VOCAL	DOMINICAL
DON RAFAEL MONTES SÁNCHEZ	VOCAL	DOMINICAL

COMISIÓN DE OPERACIONES VINCULADAS

Nombre	Cargo	Tipologia
DON JOSE MARIA MAS MILLET	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DOÑA CARMEN IGLESIAS CANO	VOCAL	INDEPENDIENTE
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	VOCAL	EJECUTIVO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	VOCAL	EJECUTIVO

Nombre	Cargo	Tipologia
DOÑA MARIA ANTONIA LINARES LIÉBANA	VOCAL	INDEPENDIENTE

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	SI
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	SI
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	SI
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	SI
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	SI
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	SI
Asegurar la independencia del auditor externo	SI
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren	SI

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES:
(Artículo 45 del Reglamento del Consejo de Administración)

Composición, nombramiento y cese:
La Sociedad 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.

La totalidad de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará compuesta por Consejeros externos.

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.

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.

Competencias:
La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene las siguientes funciones:

a. Informar las propuestas de nombramientos y reelecciones de Consejeros ejecutivos y dominicales, y formular las propuestas de nombramiento de consejeros independientes.

b. Informar las propuestas de cese de los miembros del Consejo y de las Comisiones.

c. Verificar el carácter de cada consejero y revisar que cumple los requisitos para su calificación como ejecutivo, independiente o dominical.

d. 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.

e. 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.

f. Informar anualmente sobre el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la sociedad.

g. Informar los nombramientos y ceses del Secretario del Consejo y de los altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.

h. 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.

i. Proponer al Consejo la política de retribución de los consejeros y altos directivos.

j. Proponer al Consejo la retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.

k. Proponer al Consejo las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

l. Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

m. 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.

n. Recibir la información que suministren los consejeros en el supuesto previsto en el artículo 24.2 del Reglamento del Consejo de Administración (Las personas que, bajo cualquier forma tengan intereses opuestos a los de la sociedad, cesarán en su cargo a petición de cualquier socio y por acuerdo de la Junta General).

o. 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.

Funcionamiento:
La Comisión 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.

Estará obligado a asistir a las sesiones de la Comisión 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.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.

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. Igualmente, para el mejor cumplimiento de sus funciones la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos, a cuyo efecto será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de Administración en relación con el auxilio de expertos (desarrollado en el apartado B.1.41.).

El Secretario 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. 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.

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.

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.

Denominación comisión

COMISIÓN DE OPERACIONES VINCULADAS

Breve descripción

COMISIÓN DE OPERACIONES VINCULADAS:
(Artículo 46 del Reglamento del Consejo de Administración)

Composición, nombramiento y cese:
La Sociedad tendrá una Comisión de Operaciones Vinculadas compuesta por un mínimo de tres miembros y un máximo de cinco 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.

Al menos, la mayoría de los miembros de la Comisión de Operaciones Vinculadas estará compuesta por Consejeros independientes. No podrán ser miembros de la Comisión de Operaciones Vinculadas los consejeros dominicales.

La Comisión de Operaciones Vinculadas designará de entre sus miembros independientes, un Presidente. También designará un Secretario, el cual podrá no ser miembro de la misma.

Los miembros de la Comisión de Operaciones Vinculadas cesarán cuando lo hagan en su condición de Consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración.

Competencias:
La Comisión de Operaciones Vinculadas tiene las siguientes funciones:

a. Supervisar el cumplimiento del Contrato Marco.

b. Informar sobre todas aquellas operaciones que tengan la condición de vinculadas, a tenor de lo dispuesto en el artículo 25.4 de este Reglamento.

Funcionamiento:
El Secretario 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.

Los consejeros ejecutivos que formen parte de la Comisión de Operaciones Vinculadas, deberán abstenerse de intervenir y de votar en las operaciones vinculadas que les afecten.

Para el mejor cumplimiento de sus funciones la Comisión de Operaciones Vinculadas podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos, a cuyo efecto será de aplicación lo dispuesto en el artículo 31 de este Reglamento.

Denominación comisión

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Breve descripción

COMISIÓN EJECUTIVA:
(Artículo 25 de los Estatutos Sociales y 43 del Reglamento del Consejo de Administración)

Composición, nombramiento y cese:
La Comisión Ejecutiva estará constituida por un mínimo de cinco miembros y un máximo de diez. Serán Presidente y Secretario de la Comisión el Presidente y el Secretario, respectivamente, del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración designará los Administradores que han de integrar la Comisión Ejecutiva.

Los miembros de la Comisión Ejecutiva cesarán cuando lo hagan en su condición de Consejero o cuando así lo acuerde el Consejo.

Las vacantes que se produzcan serán cubiertas a la mayor brevedad por el Consejo de Administración.

Competencias:
El Consejo podrá delegar permanentemente en la Comisión Ejecutiva todas las facultades que competen al Consejo de Administración, salvo aquellas cuya competencia tenga reservadas por ministerio de la Ley, de los estatutos sociales o del propio Reglamento del Consejo de Administración. Por excepción, la Comisión Ejecutiva podrá adoptar las decisiones que a continuación se relacionan, cuando existan razones de urgencia, y con posterior ratificación del Consejo en pleno:

i) A propuesta del Presidente o del primer ejecutivo de la compañía, 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 (18.000.000) de euros.

v) 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.

vi) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados (´operaciones vinculadas´), previo informe de la Comisión de Operaciones Vinculadas.

Funcionamiento:
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. En este sentido, se reunirá cuantas veces sea convocada por su Presidente (por propia iniciativa), o en su caso, Vicepresidente que le sustituya, pudiendo asistir a sus sesiones, para ser oída, cualquier persona, sea o no extraña a la sociedad, que sea convocada al efecto, por acuerdo de la propia Comisión o del Presidente de la misma, a los efectos que se determinen, en razón de la finalidad del asunto de que se trate. Igualmente, será convocada necesariamente en los casos en que lo pidan, al menos, dos de sus componentes.

Las convocatorias se harán por carta, email, telegrama, telefax o fax que justifique la recepción por el consejero convocado, con un mínimo de 24 horas. No obstante, se procurará que, salvo urgencia justificada, la convocatoria se haga 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 con la asistencia, presentes o representados, de, al menos, 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.

Los acuerdos de la Comisión se llevarán en un libro de actas, que será firmado, para cada una de ellas, por el Presidente y el Secretario o, en su caso, por quienes hayan desempeñado estas funciones, en la sesión de que se trate.

El Consejo tendrá siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Ejecutiva. Todos los miembros del Consejo recibirán copia de las actas de las sesiones de la Comisión Ejecutiva.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL:
(Artículo 27 de los Estatutos Sociales, 44 del Reglamento del Consejo de Administración y Título VIII del Reglamento Interno de Conducta)

Composición, nombramiento y cese:
La Sociedad tendrá un Comité de Auditoría y Control, compuesto por un mínimo de tres y un máximo de seis Consejeros, nombrados por el Consejo de Administración por un periodo no superior al de su mandato como Consejeros y sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente, en la medida en que también lo fueran como Consejeros. 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.

Al menos uno de los miembros del Comité de Auditoría y Control será independiente y será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.

El Comité elegirá de entre sus miembros no ejecutivos un Presidente, pudiendo elegir, además, un

Vicepresidente. La duración de estos cargos no podrá exceder de cuatro años ni de la de sus mandatos como miembros del Comité, pudiendo ser reelegidos una vez transcurrido al menos un año desde su cese.

Actuará como Secretario, y en su caso Vicesecretario, la persona que, sin precisar la cualidad de Consejero, designe el Comité.

Competencias:
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 someterá al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Al Comité de Auditoría y Control le corresponden las siguientes funciones:

a. En relación con los sistemas de información y control interno:

(i) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada 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) Evacuar 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 a este Comité, de acuerdo con lo establecido en el artículo 30 del Reglamento del Consejo de Administración (desarrollado en el apartado B.1.42.).

(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, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos:

(i) 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.

(ii) 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.

Funcionamiento:
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.

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 la asistencia a sus sesiones de los Auditores de Cuentas de REALIA.

Igualmente, para el mejor cumplimiento de sus funciones, el Comité podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos, a cuyo efecto será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de Administración en relación con el auxilio de expertos (desarrollado en el apartado B.1.41.)

El Comité de Auditoría y Control tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.

Los miembros del Comité de Auditoría y Control 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 del Comité, consideren conveniente. Tales asesores asistirán a las reuniones con voz, pero sin voto.

El Secretario 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. De cada sesión el Secretario o quien ejerza sus funciones levantará acta que será firmada por los miembros del Comité que hayan asistido a la misma. El Presidente del Comité de Auditoría y Control informará al Consejo de Administración de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas en el seno del Comité, desde la última reunión del Consejo.

El Presidente del Comité dará cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a la reunión del Comité, de su actividad y responderá del trabajo realizado. Anualmente, la Comisión elevará un informe al C

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Ver apartado B.2.3

Denominación comisión

COMISIÓN DE OPERACIONES VINCULADAS

Breve descripción

Ver apartado B.2.3

Denominación comisión

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Breve descripción

Ver apartado B.2.3

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

Ver apartado B.2.3

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se encuentra regulada en el artículo 45 del Reglamento del Consejo de Administración (cuyo contenido ha quedado exhaustivamente detallado en el punto B.2.3 anterior). Este documento puede ser consultado en la web de la Sociedad (www.realia.es). Este artículo 45 fue modificado por el Consejo de Administración (i) en su sesión celebrada el día 9 de junio de 2009, al objeto de ampliar el número máximo de miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones a seis (6); y (ii) en su sesión celebrada el día 13 de abril de 2011, a fin de reducir las cargas administrativas en determinados actos societarios para agilizar la labor de los Administradores.

El artículo 41.6 del Reglamento establece la obligación del Consejo de Administración de evaluar su propio funcionamiento durante el ejercicio anterior, valorando la calidad de sus trabajos, evaluando la eficacia de sus reglas y, en su caso, corrigiendo aquellos aspectos que se hayan revelado poco funcionales. Además, el Consejo evaluará el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo o primer ejecutivo de la sociedad, partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; y el funcionamiento de las Comisiones del Consejo, partiendo del informe que éstas le eleven.

En cumplimiento de dicha obligación, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones elevó al Consejo de Administración dos Informes:

1. En uno evaluó el desempeño de sus funciones por parte del Presidente y Primer Ejecutivo de la Sociedad durante el ejercicio. El criterio básico empleado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones para efectuar la evaluación del desempeño de sus funciones por el Presidente, fue el análisis de sus actuaciones desde el punto de vista de su conformidad con lo establecido en los documentos corporativos de la Sociedad, fundamentalmente los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración. De dicha evaluación se concluyó que el Presidente ha dado cumplimiento a sus funciones como máximo representante del Consejo de Administración y Primer Ejecutivo de la Sociedad, atendiendo a los principios de Buen Gobierno Corporativo contenidos en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración.

2. En el otro evaluó su propia actividad durante el ejercicio. Dicha evaluación se llevó a cabo a través de un proceso formal de valoración de múltiples aspectos que inciden en la eficacia y calidad de las actuaciones y toma de decisiones por parte de la Comisión, así como en la contribución de sus miembros al desempeño de las funciones de la misma. Se pudo concluir, por tanto, que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se organiza y funciona de una manera adecuada y eficiente, atendiendo en todo momento a los criterios establecidos en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración.

Denominación comisión

COMISIÓN DE OPERACIONES VINCULADAS

Breve descripción

La Comisión de Operaciones Vinculadas se encuentra regulada en el artículo 46 del Reglamento del Consejo de Administración (cuyo contenido ha quedado exhaustivamente detallado en el punto B.2.3 anterior). Este documento puede ser consultado en la web de la Sociedad (www.realia.es).

El artículo 41.6 del Reglamento establece la obligación del Consejo de Administración de evaluar su propio funcionamiento durante el ejercicio anterior, valorando la calidad de sus trabajos, evaluando la eficacia de sus reglas y, en su caso, corrigiendo aquellos aspectos que se hayan revelado poco funcionales. Además, el Consejo evaluará el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo o primer ejecutivo de la sociedad, partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; y el funcionamiento de las Comisiones del Consejo, partiendo del informe que éstas le eleven.

En cumplimiento de dicha obligación, la Comisión de Operaciones Vinculadas elevó al Consejo de Administración un Informe evaluando su actividad durante el ejercicio. Dicha evaluación se llevó a cabo a través de un proceso formal de valoración de múltiples aspectos que inciden en la eficacia y calidad de las actuaciones y toma de decisiones por parte de la Comisión, así como en la contribución de sus miembros al desempeño de las funciones de la misma. Se puede concluir, por tanto, que la Comisión de Operaciones Vinculadas se organiza y funciona de una manera adecuada y eficiente, atendiendo en todo momento a los criterios establecidos en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración.

Denominación comisión

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Breve descripción

La Comisión Ejecutiva se encuentra regulada en el artículo 43 del Reglamento del Consejo de Administración y en el artículo 25 de los Estatutos Sociales (cuyo contenido ha quedado exhaustivamente detallado en el punto B.2.3 anterior). Ambos documentos pueden ser consultados en la web de la Sociedad (www.realia.es).

El artículo 41.6 del Reglamento establece la obligación del Consejo de Administración de evaluar su propio funcionamiento durante el ejercicio anterior, valorando la calidad de sus trabajos, evaluando la eficacia de sus

reglas y, en su caso, corrigiendo aquellos aspectos que se hayan revelado poco funcionales. Además, el Consejo evaluará el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo o primer ejecutivo de la sociedad, partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; y el funcionamiento de las Comisiones del Consejo, partiendo del informe que éstas le eleven.

En cumplimiento de dicha obligación, la Comisión Ejecutiva elevó al Consejo de Administración un Informe evaluando su actividad durante el ejercicio. Dicha evaluación se llevó a cabo a través de un proceso formal de valoración de múltiples aspectos que inciden en la eficacia y calidad de las actuaciones y toma de decisiones por parte de la Comisión, así como en la contribución de sus miembros al desempeño de las funciones de la misma.

Conclusiones: la Comisión Ejecutiva asume y desempeña responsablemente las funciones y competencias que le son delegadas por el Consejo de Administración, atendiendo de forma diligente y eficaz los asuntos de la Sociedad que requieren una atención y seguimiento constante.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

El Comité de Auditoría y Control se encuentra regulado en el artículo 44 del Reglamento del Consejo de Administración, en el artículo 27 de los Estatutos Sociales y en el Título VIII del Reglamento Interno de Conducta (cuyo contenido ha quedado exhaustivamente detallado en el punto B.2.3 anterior). Dichos documentos pueden ser consultados en la web de la Sociedad (www.realia.es). Los referidos artículos 44 del Reglamento del Consejo de Administración y 27 de los Estatutos Sociales, fueron respectivamente modificados por el Consejo de Administración y por la Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su sesión celebrada el día 9 de junio de 2009, al objeto de ampliar el número máximo de sus miembros a seis (6). Asimismo, fueron respectivamente modificados por el Consejo de Administración y por la Junta General de Accionistas de la Sociedad, en sus sesiones celebradas los días 13 de abril de 2011 y 8 de junio de 2011, respectivamente, a fin de adaptar la redacción de dichos artículos a las novedades legislativas en materia de derecho de sociedades, y de reducir las cargas administrativas en determinados actos societarios, para agilizar la labor de los Administradores.

El artículo 41.6 del Reglamento establece la obligación del Consejo de Administración de evaluar su propio funcionamiento durante el ejercicio anterior, valorando la calidad de sus trabajos, evaluando la eficacia de sus reglas y, en su caso, corrigiendo aquellos aspectos que se hayan revelado poco funcionales. Además, el Consejo evaluará el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo o primer ejecutivo de la sociedad, partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; y el funcionamiento de las Comisiones del Consejo, partiendo del informe que éstas le eleven.

En cumplimiento de dicha obligación, el Comité de Auditoría y Control elevó al Consejo de Administración un Informe evaluando su actividad durante el ejercicio. Dicha evaluación se llevó a cabo a través de un proceso formal de valoración de múltiples aspectos que inciden en la eficacia y calidad de las actuaciones y toma de decisiones por parte del Comité, así como en la contribución de sus miembros al desempeño de las funciones del mismo. Cabe afirmar, como consecuencia, que el Comité de Auditoría y Control asume y desempeña responsablemente las funciones y competencias que le son delegadas por el Consejo de Administración, atendiendo de forma diligente y eficaz los asuntos de la Sociedad que requieren una atención y seguimiento constante.

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva
La Comisión Ejecutiva está formada por un 75,00% de consejeros externos (todos ellos dominicales) y un 25,00% de

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva
consejeros ejecutivos, mientras que el Consejo de Administración está formado por un 85,71% de consejeros externos (de los cuales un 21,43% son independientes y un 64,29% son dominicales) y un 14,29% de consejeros ejecutivos.

C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	REALIA PATRIMONIO, S.L.	CONTRACTUAL	Recepción de servicios	100
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	REALIA PATRIMONIO, S.L.	CONTRACTUAL	Recepción de servicios	251
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	REALIA PATRIMONIO, S.L.	CONTRACTUAL	Recepción de servicios	222
BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS, S.A.	HERMANOS REVILLA, S.A.	CONTRACTUAL	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	3.000
BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS, S.A.	NORALIA, S.A.	CONTRACTUAL	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	56.050
BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS, S.A.	VALAISE, S.L.	CONTRACTUAL	Contratos de gestión o	780

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
			colaboración	

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

NO

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

El artículo 25 del Reglamento del Consejo de Administración relativo a los conflictos de intereses y operaciones vinculadas, establece lo siguiente:

1. El Consejero deberá abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones que afecten a asuntos en los que pueda hallarse interesado personalmente, y de votar en las correspondientes decisiones.

2. Se considerará que también existe interés personal del Consejero cuando el asunto afecte a las personas vinculadas al Consejero en los términos definidos en la Ley.

3. El Consejero deberá informar al Consejo, con la debida antelación, de cualquier situación susceptible de suponer un conflicto de intereses con el interés del Grupo de sociedades de REALIA o de sus sociedades vinculadas.

4. Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados 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. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa;

b. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

c. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

5. El Consejo decidirá sobre las operaciones vinculadas previo informe de la Comisión de Operaciones Vinculadas. Los consejeros a los que afecten dichas operaciones, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, deberán ausentarse de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ellas.

6. En todo caso, las transacciones relevantes de cualquier clase, realizadas por cualquier consejero con la sociedad REALIA, sus filiales o participadas, deberán constar en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Esta obligación abarca, asimismo, las transacciones relevantes realizadas entre la Sociedad y sus accionistas- directos e indirectos- significativos.

Igualmente, el Reglamento Interno de Conducta en su apartado 4.7, el cual se refiere a la información relativa a conflictos de intereses, establece que las Personas Sujetas al mismo (entre las que se encuentran los consejeros y altos directivos de la Sociedad), están obligadas a informar al Presidente del Comité de Auditoría y Control sobre los posibles conflictos de intereses a que estén sometidas por causa de sus relaciones familiares, su patrimonio personal, o por cualquier otro motivo con alguna compañía integrada en el Grupo Realia, mediante escrito dirigido a dicho Presidente en el que se expongan con el suficiente detalle tales conflictos de intereses. Cualquier duda sobre esta materia deberá ser consultada por escrito dirigido al Presidente del Comité de Auditoría y Control antes de adoptar cualquier decisión que pudiera resultar afectada por dicho conflicto de intereses.

No se considerará que se produce un conflicto de intereses por relaciones familiares cuando, no afectando a Personas Vinculadas, el parentesco exceda del cuarto grado por consanguinidad o afinidad.

En todo caso, se considerará que existe un posible conflicto de intereses derivado del patrimonio personal, cuando el mismo surja en relación con una sociedad en cuyo capital participe la Persona Sujeta, por sí sola o en unión de personas con las que le una la relación de parentesco definida en el párrafo anterior, en más de un 15% de los derechos políticos o económicos, o, cuando, sin alcanzar tal porcentaje, pueda designar a un miembro, al menos, de su órgano de administración.

La mencionada información deberá mantenerse actualizada, dando cuenta de cualquier modificación o cese de las situaciones previamente comunicadas, así como del surgimiento de nuevos posibles conflictos de intereses.

Las comunicaciones deberán efectuarse en el plazo de quince días y, en todo caso, antes de la toma de decisión que pudiera quedar afectada por el posible conflicto de intereses.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

En el ejercicio de la actividad, tanto inmobiliaria como patrimonial, nos podemos encontrar con diferentes tipos de riesgo,

A continuación se presenta un esquema, no excluyente, de los principales riesgos cubiertos por los sistemas:

1. Riesgos financieros.
a. Riesgo de crédito.

b. Riesgo del tipo de interés.
c. Riesgo de liquidez.
d. Riesgo de tipo de cambio.
e. Riesgo de solvencia.
2. Riesgos de mercado.
3. Riesgos económicos.
4. Riesgos en materias de índole legal y fiscal.
a. Reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
b. Responsabilidades de REALIA derivadas de actuaciones de sus contratistas o subcontratistas.
5. Riesgos en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias.
6. Riesgos en materia de Protección de Datos de Carácter Personal.
7. Riesgos en materia de Protección de los Consumidores y Usuarios.

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

a) Riesgo de crédito.
El Grupo 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 es atribuible principalmente a sus deudas comerciales y, en su caso, a deudas por arrendamientos. Los créditos recogidos en el balance no suponen importes significativos, y aquellos que suponen algún riesgo de cobro, se hallan debidamente provisionados o tienen garantía bancaria de cobro, como es el caso de los créditos por venta de suelos. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 13,7 MEuros sobre los que la compañía ha provisionado el riesgo correspondiente.

b) Riesgo de tipo de interés.-
El Grupo REALIA utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión de este riesgo es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual junto a una volatilidad reducida en la cuenta de Resultados.

REALIA Business, S.A. no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar 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 2009-2012 y las tendencias de curvas de tipos han hecho que la compañía haya optado por no cubrir riesgo de tipo de interés en aras a minimizar el coste de la deuda para el citado período. Nuevamente han sido analizadas las tendencias de las curvas de tipo para el año 2012, fecha de vencimiento de casi la totalidad de la deuda de REALIA Business, S.A., que no aconsejan realizar coberturas de tipo de interés.

Las coberturas de tipo de interés están realizadas en al área Patrimonial, concretamente en las participadas Realia Patrimonio, SIIC de Paris y Hermanos Revilla, en conjunto alcanzan un importe global de 934,5 MEuros, que representa un 41,22 % del total de la deuda bancaria bruta.

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

REALIA Business, S.A. mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y capitales.

Durante el ejercicio 2009 REALIA Business, S.A. refinanció sus líneas crediticias, asegurándose la financiación de su plan de Negocio 2009-2012, quedando a salvo de las futuras incertidumbres de los mercados financieros. El grado de cumplimiento del citado plan ha hecho que la liquidez prevista en el Plan de Negocio se supere en 248,6 MEuros y el endeudamiento real sea un 24,8% menor que el previsto.

Para el ejercicio 2012 la sociedad tiene que reducir el límite de su sindicado hasta los 850 MEuros, cuestión ésta que la compañía afrontará sin problemas y finalizará el actual plan de refinanciación habiendo cumplido todos sus convenants, amortizaciones y garantías.

El día 30 de diciembre de 2012 vence el actual préstamo sindicado y la compañía necesitará su refinanciación, para lo cual se está elaborando el oportuno plan de negocio para un nuevo período de 4 años y que posibilitará el poder firmar una nueva estructura financiera. La empresa no estima dificultades especiales para que antes del vencimiento dicha deuda esté renegociada.

El nuevo plan de negocio se realizará con unos planteamientos muy restrictivos en ingresos y sin considerar ninguna desinversión de suelo ni de activos patrimoniales o financieros, por lo que cualquier operación de enajenación disminuiría esas necesidades. La compañía estima que a lo largo de ese período se podrán realizar operaciones de desinversión que reduzca la deuda actual.

El área patrimonial (Realia Patrimonio y sus sociedades dependientes) tienen cubiertas todas sus necesidades financieras con el préstamo sindicado por importe global de 1.466,9 MEuros con vencimiento en 2017. Adicionalmente, tras la amortización parcial realizada en el presente ejercicio, en el área de patrimonio se tienen cubiertas todas las necesidades financieras con el préstamo sindicado hasta el 31 de diciembre de 2014 y parte del 2015.

d) Riesgo de tipo de cambio.-
El Grupo REALIA no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo.

e) Riesgo de solvencia.-
A 31 de diciembre de 2011 el endeudamiento neto bancario del Grupo REALIA ascendía a 2.182.432 MEuros. El loan to value del Grupo es de 50,9% y el ratio de cobertura (ebitda/gasto financiero) es del 1,52, ratios todos ellos que cumplen los covenants de la financiación.

La Compañía revisa de forma continua estos ratios y su adecuación a los pactados en los distintos contratos de financiación.

2. Riesgos de mercado.-
El Grupo Realia actúa en dos segmentos del mercado inmobiliario, como son la promoción de viviendas y el arrendamiento de inmuebles.

La actual coyuntura del sector inmobiliario ha producido un desfase de la oferta frente a la demanda existente durante 2011, que ha ocasionado ajustes de precios en los distintos productos inmobiliarios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los mismos.

Realia no ha sido ajena a estas circunstancias, aunque los ajustes realizados en años precedentes han permitido que el impacto en la cuenta de explotación haya sido más moderados.

Para 2012 se estima que se deberán realizar mayores descuentos para hacer frente a la posición privilegiada que tienen las entidades financieras, que tienen gran cantidad de producto que necesitan aligerar de sus balances y que al mismo tiempo han cerrado la financiación a terceros, salvo para los adquirentes de sus productos inmobiliarios.

3. Riesgos económicos.-
Estos riesgos intentan controlarse en las adquisiciones, mediante meticulosos análisis de las operaciones, examinando y previendo los problemas que podrían surgir en un futuro, así como planteando las posibles soluciones a los mismos. En las enajenaciones el principal riesgo está en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos, como consecuencia de incumplimiento por parte de los compradores de los mismos. Estos riesgos intentan controlarse mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de

enajenación.

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

Como riesgos asociados al cumplimiento de la legislación específica, estarían los siguientes:

a) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales.-
La actividad de REALIA puede originar que se emprendan acciones judiciales en relación con los materiales utilizados o con acabados en los inmuebles vendidos, aún derivados de actuaciones de terceros contratados por REALIA (arquitectos, ingenieros, contratistas y subcontratistas de la construcción).

Para mitigar este tipo de riesgo se cuenta con los Seguros de Responsabilidad Decenal, cuya contratación es obligatoria para los promotores inmobiliarios, antes de poder entregar las viviendas a sus compradores. Asimismo, en todos los contratos de obra se pacta una retención del 5% de cada certificación que emitan los contratistas, para responder del exacto cumplimiento de sus obligaciones y, en particular, de los defectos observados en la recepción provisional y de los gastos de reparación que se deriven de la mala ejecución o defectuosa calidad de las obras o instalaciones durante el período de garantía a partir de la fecha de la recepción provisional de las obras. Asimismo, durante la ejecución de las obras los técnicos de REALIA llevan a cabo un seguimiento de las obras al objeto de comprobar que las mismas se están llevando a cabo de acuerdo con lo previsto.

b) Responsabilidades de REALIA derivadas de actuaciones de sus contratistas o subcontratistas.-
Puede darse el caso de que los contratistas contratados por REALIA incumplan sus compromisos, se retrasen en las entregas o atraviesen dificultades financieras que les impidan cumplir con los plazos pactados en los contratos, de manera que REALIA tenga que incurrir en nuevos gastos a fin de cumplir sus propios compromisos con terceros.

Para reducir este riesgo, teniendo en cuenta la crisis económica actual, se ha limitado la contratación para la ejecución de las obras, a entidades de reconocida solvencia.

5. Riesgos en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias.-
Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que el Grupo tiene implantado, de conformidad con la legislación aplicable, contando con el correspondiente Manual en el que se recogen las normas de orden interno relativos a esta materia y con un Órgano de Control, Información y Comunicación que mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Entidad como con los Servicios de Prevención. En el ejercicio 2010, con motivo de la nueva Ley en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismos, se llevaron a cabo una actualización de todos los procedimientos implantados.

En el ejercicio 2011 la sociedad se ha sometido a la auditoría anual por experto independiente que establece la Ley, de la que se desprende la inexistencia de riesgos significativos para la compañía en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias.

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

En los anteriores ejercicios, la sociedad se ha sometido a las auditorías bienales por experto independiente, que establece la Norma.

7. Riesgos en materia de Protección de los Consumidores y Usuarios.-

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

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

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

El Código Ético fue aprobado en noviembre de 2010 por el Consejo de Administración de la Compañía, siendo su objetivo delimitar los criterios de actuación de los directivos y empleados del Grupo REALIA. Este Código, cuyo cumplimiento es obligado, establece los valores que deben guiar las actuaciones en el Grupo, que espera de sus empleados un comportamiento honesto, recto, transparente y alineado con los principios que en él se recogen.

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

Por último, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores, tras la redacción dada por la Ley de Economía Sostenible, los datos facilitados en el presente apartado D.1 han sido completados con la información adicional relativa a las principales características de los sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera que se recoge en el punto 6 del Informe que se acompaña como Anexo.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

SI

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

Riesgo materializado en el ejercicio

Reducción del valor de los activos inmobiliarios y existencias.

Circunstancias que lo han motivado

Igualmente derivada de la crisis económica que se arrastra desde el ejercicio 2008.

Funcionamiento de los sistemas de control

Por un lado, se ha producido una reducción en el valor de las existencias en España, motivada por la disminución en las valoraciones realizadas, si bien, dicha disminución se ha visto compensada en parte con el incremento de valor de los inmuebles en Francia.

Riesgo materializado en el ejercicio

Riesgos financieros: riesgos de liquidez.

Circunstancias que lo han motivado

La crisis económica a nivel mundial, especialmente sensible en el mercado inmobiliario a nivel nacional, que se arrastra desde el ejercicio 2008.

Funcionamiento de los sistemas de control

La Compañía tiene implantados los mecanismos de detección de necesidades financieras a corto y medio plazo, y gestiona las necesidades de cash-flow para cubrir las mismas. Para ello, en septiembre de 2009, la Compañía llegó a un acuerdo con sus entidades financieras en el área de promociones, para la refinanciación de la deuda de 1.001 millones de Euros. Adicionalmente, los dos accionistas principales (FCC y Bankia) apoyan a la Compañía con la concesión y desembolso de un préstamo que en conjunto supone 100 millones de Euros. Es por ello que durante el ejercicio 2011 este riesgo no se ha materializado.

Sin embargo, para el ejercicio 2012 la sociedad tiene que reducir el límite de su sindicado hasta los 850 MEuros, cuestión ésta que la compañía afrontará sin problemas y finalizará el actual plan de refinanciación habiendo cumplido todos sus convenants, amortizaciones y garantías.

El día 30 de diciembre de 2012 vence el actual préstamo sindicado y la compañía necesitará su refinanciación, para lo cual se está elaborando el oportuno plan de negocio para un nuevo período de 4 años y que posibilitará el poder firmar una nueva estructura financiera. La empresa no estima dificultades especiales para que antes del vencimiento de dicha deuda esté renegociada.

Adicionalmente, en el área de patrimonio, tras la amortización parcial realizada en el presente ejercicio, se tienen cubiertas todas las necesidades financieras con el préstamo sindicado hasta el 31 de diciembre de 2014 y parte del 2015.

Riesgo materializado en el ejercicio

Riesgos de mercado.

Circunstancias que lo han motivado

La crisis económica que se arrastra desde el ejercicio 2008, que a nivel nacional afecta de manera especial a los mercados inmobiliario y financiero, ha producido un importante descenso en la actividad inmobiliaria desde el ejercicio 2009, tanto a nivel de suelos, como de inmuebles de nueva construcción, como de alquiler.

Funcionamiento de los sistemas de control

En el área de promociones, para solucionar el problema de stock de viviendas, la Compañía ha llevado a cabo una adecuación del precio de salida de los inmuebles a la nueva demanda, y se ha analizado las necesidades de los mercados, tanto por zonas geográficas como por productos que se demandan. En base a ellos, se ha aprobado acometer nuevos proyectos que cubran dichas necesidades.

Para paliar los efectos de este riesgo en el área patrimonial, la Sociedad ha reforzado su gestión de alquileres manteniendo en sus edificios un alto nivel de ocupación, con arrendatarios de calidad y solvencia. Asimismo, se han llevado a cabo ajustes en las rentas a fin de adecuar las mismas a la nueva situación de mercado.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

SI

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

Nombre de la comisión u órgano

COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL

Descripción de funciones

Ver apartado B.2.3

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

El Grupo cumple con toda la regulación que le es aplicable. De hecho, el cumplimiento con la Norma constituye uno de los pilares de la buena marcha de la compañía.

El peso principal de conocimiento de las distintas Normas de aplicación al Grupo recae sobre la Asesoría Jurídica del mismo, que, mediante instrucciones sobre legislación aplicable de especial relevancia, consigue una actualización permanente del personal de la compañía, en las distintas materias. Asimismo, siempre que se considera necesario por el supuesto concreto ante el que se encuentre la entidad, se cuenta con la colaboración de despachos externos de primera categoría, tanto en el territorio nacional como en operaciones en el exterior.

E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

NO

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0	0
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0	0

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

No existen diferencias respecto al régimen general de la Ley de Sociedades de Capital. No obstante, los Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General de Accionistas se preocupan por desarrollar dichos derechos, y a tal fin establecen lo siguiente:

Artículo 18 de los Estatutos Sociales (Derecho de información):
Desde el mismo día de publicación de la convocatoria de la Junta General de Accionistas y hasta el séptimo día anterior, inclusive, al previsto para su celebración en primera convocatoria, los accionistas podrán solicitar de los administradores, por escrito, los informes o aclaraciones que estimen precisos, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Además, con la misma antelación y forma, los accionistas podrán solicitar informes o aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de 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 última Junta General de Accionistas.

Los administradores estarán obligados a facilitar la información por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General.

Durante la celebración de la Junta General, los Accionistas de la Sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día y, en caso de no ser posible satisfacer el derecho del accionista en ese momento, los Administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito dentro de los siete días siguientes al de la terminación de la Junta.

Las solicitudes de información o aclaraciones que en relación con los asuntos del orden del día formulen los accionistas verbalmente al 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 presente a indicación, del Presidente.

Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de los párrafos anteriores, salvo en los casos en que, a juicio del Presidente, la publicidad de la información solicitada perjudique los intereses sociales. No procederá la denegación de información cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el 25% del capital social.

Artículo 19 de los Estatutos Sociales (Representación):
Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse en los términos y con el alcance establecido en la Ley de Sociedades de Capital, por escrito y con carácter especial para cada Junta, salvo que se trate del cónyuge, ascendiente o descendiente del representado o de apoderado general, en documento público para administrar todo el patrimonio que el accionista representado tuviese en territorio nacional.

Podrá también conferirse la representación por los medios de comunicación telemáticos que, garantizando debidamente la identidad del representado y del representante, el Consejo de Administración determine, en su caso, con ocasión de la convocatoria de cada Junta, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

El Presidente, el Secretario de la Junta General o las personas designadas por su mediación, se entenderán facultadas para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta.

La representación será siempre revocable. La asistencia personal del representado a la Junta tendrá valor de revocación.

Artículo 8 del Reglamento de la Junta General de Accionistas (Información disponible desde la fecha de la convocatoria):
La Sociedad pondrá a disposición de sus accionistas desde la fecha de la convocatoria, en su domicilio social, en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en las Bolsas de Valores en las que esté admitida a cotización, y a través de su página web:

1. El texto íntegro de la convocatoria.

2. El texto detallado de todas las propuestas de acuerdos formuladas por el Consejo de Administración en relación con los puntos comprendidos en el orden del día. En relación con las propuestas de nombramiento o reelección de consejeros, se incluirá 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.

3. Los documentos o informaciones que, de acuerdo con la Ley, deban ponerse a disposición de los accionistas sobre los asuntos comprendidos en el orden del día desde la fecha de la convocatoria.

4. 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.

Artículo 9 del Reglamento de la Junta General de Accionistas (Derecho de información previo o durante la celebración de la Junta General):
1. 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.

2. 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 dia 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.

3. 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 este artículo 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.

4. Las peticiones de información reguladas en este artículo se contestarán, una vez comprobada la identidad y condición de accionista de los solicitantes, hasta el día de la Junta General de Accionistas de que se trate, antes de su celebración, a través del mismo medio escrito en que se formularon. En todo caso, los administradores podrán cursar la información en cuestión a través de correo certificado con acuse de recibo o burofax.

5. 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, la cuarta parte del capital social.

6. El Consejo de Administración podrá facultar a cualquiera de sus miembros, así como, a su Secretario y Vicesecretario, a fin de que a través del Departamento de Bolsa y de Relaciones con los Accionistas de la Sociedad, se responda a las solicitudes de información formuladas por los accionistas.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

Además de lo expuesto en el apartado E.3 anterior, el Capítulo II del Reglamento de la Junta General de Accionistas, relativo al turno de intervención de los accionistas, establece lo siguiente:

Artículo 16 del Reglamento de la Junta General de Accionistas (Solicitudes de intervención):
1. Una vez constituida la Junta General, los accionistas que, en ejercicio de sus derechos, deseen intervenir en la Junta General en el turno de deliberaciones se identificarán ante el Secretario o, en su caso, ante el Notario (o ante las personas que asistan a éstos), exhibiendo el Documento Nacional de Identidad, o documento identificativo equivalente si se tratara de extranjeros, y la tarjeta de asistencia en la que conste el número de acciones de que son titulares y las acciones que representan. Ambos documentos les serán devueltos una vez hayan intervenido. Si pretendiesen solicitar que su intervención constase literalmente en el Acta de la Junta General, habrán de entregarla por escrito, en ese momento, al Notario, o a la Mesa con el fin de poder proceder a su cotejo cuando tenga lugar la intervención del accionista.

2. Los administradores podrán establecer en la convocatoria que las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, en el supuesto de haberse contemplado esta posibilidad en la convocatoria de la Junta, se remitan a la sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la Junta. En esa convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por los administradores para permitir el ordenado desarrollo de la junta.

3. Una vez que la Mesa disponga del listado de accionista que desean intervenir y antes de la votación sobre los asuntos incluidos en el orden del día, se abrirá el turno de intervenciones.

Artículo 17 del Reglamento de la Junta General de Accionistas (Intervenciones):
1. Las intervenciones de los accionistas se producirán por el orden en que sean llamados al efecto por la Mesa.

2. El Presidente, a la vista de las circunstancias, determinará el tiempo máximo inicialmente asignado a cada intervención, que será igual para todas y nunca inferior a cinco minutos.

3. En el ejercicio de sus facultades de ordenación del desarrollo de la Junta General, y sin perjuicio de otras actuaciones, el Presidente:

a. podrá prorrogar, cuando lo considere oportuno, el tiempo inicialmente asignado a cada accionista;

b. podrá solicitar a los intervinientes que aclaren cuestiones que no hayan sido comprendidas o no hayan quedado suficientemente explicadas durante la intervención;

c. podrá llamar al orden a los accionistas intervinientes para que circunscriban su intervención a los asuntos propios de la Junta General y se abstengan de realizar manifestaciones improcedentes o de ejercitar de un modo abusivo u obstruccionista su derecho;

d. podrá anunciar a los intervinientes que está próximo a concluir el tiempo de su intervención para que puedan ajustar su discurso y, cuando hayan consumido el tiempo concedido para su intervención o si persisten en las conductas descritas en el epígrafe (c) anterior, podrá retirarles el uso de la palabra; y

e. si considerase que su intervención puede alterar el adecuado orden y normal desarrollo de la reunión, podrá conminarles a que abandonen el local y, en su caso, adoptar las medidas necesarias para el cumplimiento de esta previsión.

Artículo 18 del Reglamento de la Junta General de Accionistas (Información):
1. Los Administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada por los accionistas, salvo que concurra alguna de las circunstancias previstas en el artículo 9 párrafo 5 del presente Reglamento o que la información solicitada no se encuentre disponible en el propio acto de la Junta General. En este caso, la información se facilitará por escrito dentro de los siete días siguientes al de terminación de la Junta General, a cuyo efecto el accionista indicará el domicilio o la dirección donde hacerle llegar la información.

2. La información o aclaración solicitada será facilitada por el Presidente o, en su caso y por indicación de éste, por el Presidente del Comité de Auditoría, el Secretario, un Administrador o, si resultare conveniente, cualquier empleado o experto en la materia que estuviere presente.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

Detalles las medidas
El Reglamento de la Junta General de Accionistas recoge en su artículo 14.2 que la Junta General será presidida por el Presidente y, en su defecto, por los Vicepresidentes del Consejo de Administración por su orden, estableciéndose, si éste no estuviera predeterminado, en función de la mayor antigüedad en el cargo de Consejero de la Sociedad. A falta también de Vicepresidentes presidirá la Junta General el consejero de mayor edad A fin de garantizar la independencia y buen funcionamiento de este Órgano, el Reglamento de la Junta General de Accionistas recoge en su artículo 5, aquellos acuerdos que, de conformidad con la Ley y los Estatutos Sociales, corresponden adoptar exclusivamente a dicho Órgano, entre los que se identifican, a título enunciativo, los siguientes: 1. El nombramiento y separación de los Administradores y de los liquidadores, así como el ejercicio de la acción social contra cualquiera de ellos. 2. El nombramiento y cese de los Auditores de Cuentas. 3. Aprobar, en su caso, la gestión social, las cuentas individuales y consolidadas del ejercicio anterior, y resolver sobre la aplicación del resultado de dicho ejercicio. 4. El aumento y reducción del capital social. 5. La emisión de obligaciones. 6. La modificación de los Estatutos sociales. 7. La disolución, fusión, escisión o la cesión global de activo y pasivo, transformación de la Sociedad y el traslado del domicilio al extranjero. 8. Las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes: a. La transformación de la sociedad en una sociedad holding, mediante la incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas; b. La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social; c. Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad. 9. La aprobación y modificación del presente Reglamento. 10. Cualquier otro asunto reservado, legal o estatutariamente, a la competencia de la Junta General, podrá ser decidido por ésta en reunión ordinaria o extraordinaria, previo cumplimiento de los requisitos legales aplicables.

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su sesión celebrada el 8 de junio de 2011 acordó la modificación del Preámbulo, de los artículos 4o (Clases de Juntas Generales), 5o (Competencias de la Junta General), 6o (Convocatoria de la Junta General), 7o (Anuncio de la convocatoria), 10o (Delegaciones), 11o (Lugar de celebración), 15o (Constitución de la Junta General de Accionistas), 20o (Adopción de acuerdos y proclamación del resultado) y 22o (Acta de la Junta General), y del Anexo, así como de creación de un nuevo artículo 24o del Reglamento de la Junta General de Accionistas. Dichas modificaciones han adaptado la antigua redacción del Reglamento a las novedades legislativas en materia de derecho de sociedades.

Las modificaciones que se han llevado a cabo han sido las siguientes:

Preámbulo.- La referencia que se hacía al artículo 113 de la Ley del Mercado de Valores, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, ha sido sustituida por el artículo 512 del Real Decreto Legislativo, 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto

Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 4o.- El apartado 2 de dicho artículo queda redactado de la siguiente manera: 'La Junta General Ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para, en su caso, aprobar la gestión social, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, así como para aprobar, en su caso, las cuentas consolidadas, sin perjuicio de su competencia para tratar y acordar cualquier otro asunto que figure en el orden del día, siempre que concurran el número de accionistas y la parte del capital legal o estatutariamente exigidos, según cada supuesto'.

Artículo 5o.- El apartado 1 de dicho artículo queda redactado de la siguiente manera: 'El nombramiento y separación de los Administradores y de los liquidadores, así como el ejercicio de la acción social contra cualquiera de ellos'. El apartado 3 del artículo queda redactado como sigue: 'Aprobar, en su caso, la gestión social, las cuentas individuales y consolidadas del ejercicio anterior, y resolver sobre la aplicación del resultado de dicho ejercicio'. Y el apartado 7 del artículo pasa a tener la siguiente redacción: 'La disolución, fusión, escisión o la cesión global de activo y pasivo, y transformación de la Sociedad y el traslado del domicilio al extranjero'.

Artículo 6o.- La referencia que se hace en el apartado 1 de este artículo a la Ley de Sociedades Anónimas queda sustituida por la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, el plazo de los treinta días siguientes al que se hace referencia en el subapartado 1.c de dicho artículo es sustituido por el mes siguiente. Por último, la referencia que en el apartado 2 de ese artículo se hace al Juez de Primera Instancia es sustituida por el Juez de lo Mercantil. Asimismo, se añade un último inciso a ese apartado 2, cuyo contenido es el siguiente: 'y previa audiencia de los Administradores'.

Artículo 7o.- El apartado 1 de dicho artículo queda redactado del siguiente modo: 'La convocatoria de la Junta General de Accionistas se realizará mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web de la Sociedad, por lo menos un mes antes de la fecha fijada para su celebración. El anuncio se remitirá a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, conforme a la normativa aplicable. El Consejo de Administración valorará la oportunidad de difundir el anuncio de la convocatoria en un mayor número de medios de comunicación social'.

Artículo 10o.- La referencia a la Ley de Sociedades Anónimas que se hace en el apartado 2 de este artículo ha sido sustituida por la Ley de Sociedades de Capital. Igualmente, la referencia que en el apartado 3 se hace al artículo 107 de la Ley de Sociedades Anónimas y, en su caso, en el artículo 114 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, es sustituida por el artículo 186 de la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 11o.- El apartado 1 de este artículo ha quedado redactado de la siguiente manera: 'La Junta General se celebrará en el lugar, dentro del territorio nacional, que indique la convocatoria. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la reunión tendrá lugar en el domicilio social'.

Artículo 15o.- El subapartado 8.b de dicho artículo queda redactado de la siguiente manera: 'Para que la Junta General pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital'.

Artículo 20o.- El subapartado 1.b de dicho artículo queda redactado de la siguiente manera: 'En segunda convocatoria: los acuerdos quedarán también aprobados cuando los votos a favor de la propuesta excedan de la mitad de los votos correspondientes a las acciones presentes o representadas. Por excepción, cuando la asistencia sea inferior a la mitad del capital con derecho a voto, la válida adopción de acuerdos que hagan referencia al aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, exigirá que voten a favor de los mismas, al menos, dos tercios del capital asistente'.

Artículo 22o.- La referencia que se hace en el apartado 1 de este artículo al artículo 111 de la Ley de Sociedades Anónimas es sustituida por el artículo 192 de la Ley de Sociedades de Capital.

Anexo.- Se sustituye la referencia que se hacía al artículo 8 apartado 2 del Reglamento de la Junta General, por el artículo 10 apartado 3 del mismo Reglamento. Por otro lado, se sustituye la referencia al artículo 107 de la Ley de Sociedades Anónimas por el artículo 186 de la Ley de Sociedades de Capital: Solicitud pública de representación en las sociedades anónimas. Asimismo, el apartado 1 de este artículo (186 LSC) queda redactado de la siguiente manera: 'En las sociedades anónimas en el caso de que los propios administradores, las entidades depositarias de los títulos o las encargadas del registro de anotaciones en cuenta soliciten la representación para sí o para otro y, en general, siempre que la solicitud se formule de forma pública, el documento en que conste el poder deberá contener o llevar anejo el orden del día, así como la solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto y la indicación del sentido en que votará el representante en caso de que no se impartan instrucciones precisas'. Por último, se elimina la referencia al artículo 114 de la Ley del Mercado de Valores.

Como se ha indicado, además de las modificaciones introducidas, se crea un nuevo artículo 24o cuyo contenido es el siguiente:

'Artículo 24o.- Foro electrónico de accionistas.
En los términos establecidos en la legislación vigente, en la página web de la Sociedad se habilitará un foro electrónico de accionistas.
Las normas de funcionamiento de dicho foro se publicarán en la web de la Sociedad.'

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
08/06/2011	27,822	45,781	0,000	0,000	73,603

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

La Junta General Ordinaria de REALIA Business, S.A. celebrada en primera convocatoria, en Madrid, el día 8 de junio de 2011, ha adoptado, por mayoría los siguientes acuerdos:

1o) Cuentas Anuales e Informe de Gestión de la Sociedad y de su Grupo Consolidado, así como la gestión del Consejo de Administración, correspondientes al ejercicio 2010.

Abstenciones 5.584
Votos en contra 114.427
Votos a favor 204.037.745
Votos emitidos 204.157.756

2o) Aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2010.

Abstenciones 20.612
Votos en contra 10.209
Votos a favor 204.126.935
Votos emitidos 204.157.756

3o) Modificación de los artículos 6o, 8o, 11o, 12o, 13o, 14o, 16o, 19o, 20o, 26o, 27o y 31o de los Estatutos Sociales.

Abstenciones 21.216
Votos en contra 111.073
Votos a favor 204.02.467
Votos emitidos 204.157.756

4o) Modificación del Preámbulo, de los artículos 4o, 5o, 6o, 7o, 10o, 11o, 15o, 20o y 22o y del Anexo del Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Abstenciones 21.467
Votos en contra 10.822
Votos a favor 204.125.467
Votos emitidos 204.157.756

5o) El punto 5o del Orden del Día, sobre las modificaciones introducidas en el Reglamento del Consejo de Administración, tiene carácter meramente informativo, por lo que no se somete a votación.

6o) Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias.

Abstenciones 14.510
Votos en contra 111.916
Votos a favor 204.031.330
Votos emitidos 204.157.756

7o) Política de retribución del Consejo de Administración.

Abstenciones 7.432
Votos en contra 3.456.843
Votos a favor 200.693.481
Votos emitidos 204.157.756

8o) Reelección de los Auditores de Cuentas de la Sociedad y de su Grupo Consolidado.

Abstenciones 12.208
Votos en contra 27.626
Votos a favor 204.117.922
Votos emitidos 204.157.756

9o) Facultar a los miembros del Consejo de Administración para la elevación a público, ejecución e inscripción de los acuerdos adoptados.

Abstenciones 6.640
Votos en contra 10.068
Votos a favor 204.141.048
Votos emitidos 204.157.756

10o) Aprobación del acta de la Junta.

Este punto del Orden del día no se sometió a votación al haber levantado acta de la Junta, el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá.

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

NO

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

Dichas políticas se recogen en el Reglamento de la Junta General de Accionistas, y más concretamente en su artículo 10, relativo a las delegaciones, el cual establece lo siguiente:

1. Los accionistas con derecho de asistencia podrán delegar su representación en otra persona, aunque ésta no sea accionista.

2. La representación deberá conferirse en los términos y con el alcance establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, por escrito o por medio de comunicación telemática cuya utilización se hubiera previsto por el Consejo de Administración expresamente en la convocatoria, siempre que se cumplan los requisitos previstos en la citada convocatoria y, en todo caso, con carácter especial para cada Junta General, salvo que se trate del cónyuge, ascendiente o descendiente del representado o de apoderado general, en documento público, para administrar todo el patrimonio que el accionista representado tuviese en territorio nacional. La representación conferida por cualquiera de los citados medios de comunicación a distancia habrá de recibirse por la Sociedad al menos cinco (5) horas antes de la prevista para la celebración de la Junta General en primera convocatoria. En caso contrario, la representación se tendrá por no otorgada.

3. En el supuesto de solicitud pública de la representación, se estará a lo dispuesto en el artículo 186 de la Ley de Sociedades de Capital.

4. La representación es siempre revocable. La asistencia del accionista a la Junta General, supone la revocación de cualquier delegación, cualquiera que sea la fecha de ésta.

No obstante lo anterior, es política del Consejo de Administración no exigir formalismos innecesarios en el procedimiento de delegación de voto que dificulten el uso de este derecho de los accionistas que desean asistir a la Junta General (ello sin merma de las garantías necesarias en orden a comprobar la efectiva delegación por el accionistas que hace uso de este derecho).

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

En la página de inicio de la web de REALIA Business, S.A. (www.realia.es) existe un apartado específico, debajo del punto 'Corporativo', denominado 'Accionistas e inversores', el cual tras un 'click' te lleva a otra página denominada 'Información para Accionistas e Inversores'. En esta nueva página, hay un apartado denominado 'Gobierno Corporativo', que, tras otro 'click' te lleva a otra página denominada 'Gobierno Corporativo' en la que se encuentra toda la información disponible, de acuerdo con las Normativa vigente, los Estatutos y los Reglamentos de la Compañía.

F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;

b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;

c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple Parcialmente

No se incluyen las operaciones de filiación, con el fin de no restar operatividad al Consejo de Administración, ya que se trata de operaciones que pueden requerir procesos de decisión rápida por razones de oportunidad y que, por otro lado, cuentan con amplios mecanismos legales de protección de los socios y de la Sociedad, sin perjuicio de que el Consejo informe a la Junta sobre las mismas.

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;

b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;

ii) La política de inversiones y financiación;

iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;

iv) La política de gobierno corporativo;

v) La política de responsabilidad social corporativa;

vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;

vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones :

i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

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.

Ver epígrafe: B.1.14

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;

v) 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.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

No Aplicable

12. 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.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Explique

El capital social representado por los consejeros externos dominicales asciende a un 57,674%, mientras que la representación de este tipo de Consejeros en el Consejo de Administración asciende al 64,286% del total.

No obstante, el Consejo de Administración cuenta en su seno con tres Consejeros independientes que, si bien no llegan a representar el mismo porcentaje de capital flotante, como 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.

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

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 tres 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.

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1 4

Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;

b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Cumple

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

Cumple

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;

b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;

c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. 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.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple Parcialmente

Efectivamente, las inasistencias se han reducido a los casos indispensables, y se han cuantificado en el presente Informe, habiéndose delegado la práctica totalidad de ellas en otro Consejero. Sin embargo, no se suelen conferir instrucciones concretas acerca del sentido del voto.

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

No Aplicable

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;

b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;

c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Cumple

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

26. 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;

b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple Parcialmente

Si bien el artículo 22o 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 pudieran interferir con la dedicación propia de su cargo, sin embargo no se establecen reglas sobre el número máximo de consejos de los que pueden formar parte sus consejeros.

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.

b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

a) Perfil profesional y biográfico;

b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;

c) 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.

d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

No Aplicable

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

No Aplicable

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

a) 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;

b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:

i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.

ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;

iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y

iv) 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.

c) 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.

d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:

i) Duración;

ii) Plazos de preaviso; y

iii) 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.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. 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.

Cumple

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan 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.

Cumple

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Cumple

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:

i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;

ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;

iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;

iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;

v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;

vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;

vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;

viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.

b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:

i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;

ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;

iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;

iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.

c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Cumple

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

Cumple Parcialmente

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, miemtras que el Consejo de Administración está formado por un 85,714% de Consejeros externos (de los cuales un 21,428% son independientes y un 64,285% son dominicales) y un 15,38% de Consejeros ejecutivos.

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

Cumple

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;

b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo

acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.

c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.

d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Cumple

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;

b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;

c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;

d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

c) 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.

d) 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.

2º En relación con el auditor externo:

a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.

b) 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.

c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:

i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;

iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

a) 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.

b) 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.

c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de

Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Explique

El Consejo de Administración ha dado prioridad a la hora de designar a los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones a las aptitudes, experiencia y cualificación de los Consejeros para contrinuir a un mejor desempeño de las competencias y funciones que tiene atribuidas la Comisión.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está integrada en su totalidad, por Consejeros externos, siendo la mayoría de ellos dominicales.

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) 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.

b) 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.

c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.

d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Proponer al Consejo de Administración:

i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;

ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.

iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:

1) Como se ha explicado en el apartado B.2.3 del presente Informe, la compañía cuenta con una Comisión de Operaciones Vinculadas.

2) Asimismo, con fecha 8 de mayo de 2007, REALIA Business, S.A. (REALIA), Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC) y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (Caja Madrid) suscribieron un contrato marco al objeto de regular las relacione entre FCC, Caja Madrid y REALIA, especialmente en relación con las siguientes materias:

- Prestación de servicios de FCC o de Caja Madrid a REALIA;
- Prestación de servicios de REALIA a FCC o a Caja Madrid; y
- El tratamiento de los posibles conflictos de interés;

Todo ello sobre la base de los principios de independencia y de tutela de los intereses de los accionistas minoritarios.

INFORMACIÓN Y ACLARACIONES RELACIONADOS CON LOS PUNTOS ANTERIORES:

A.6) De una parte, las sociedades Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., Grucycsa, S.A. y Corporación Financiera Hispánica, S.A. (FCC), y de otra las sociedades Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. (Caja Madrid), todas ellas como socios de RB Business Holding, S.L. suscribieron el día 8 de mayo de 2007 un pacto cuyo objetivo principal se refiere a la dirección de las políticas financieras y de explotación de REALIA Business, S.A. En virtud de este pacto, Doña Esther koplowitz a través del Grupo FCC se atribuía la totalidad de la participación de RB BUSINESS HOLDING, S.L. en Realia (51%), en cumplimiento de lo establecido en el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores y del artículo 42 del Código de Comercio. Este pacto se elevó a público mediante Acta de Protocolización autorizada por el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, el día 3 de julio de 2007, bajo el número 2.545 de su protocolo. Se puede consultar en su integridad en la web de la CNMV (www.cnmv.es) y en la web de REALIA Business, S.A. (www.realia.es).

El 20 de febrero de 2009, FCC y CAJA MADRID, comunicaron a la CNMV que, con el objeto de reforzar las perspectivas de futuro de REALIA, consideran conveniente para el interés tanto de ésta como de sus accionistas, apoyar un Plan de fortalecimiento y actuación del negocio de dicha entidad, que permita robustecer su posición competitiva en sus actividades de patrimonio en renta, promoción y gestión de suelo.

Ese Plan incluye como principales aspectos, los siguientes:

a) Reforzar la solidez de la estructura financiera de REALIA, mediante la optimización del vencimiento de la deuda financiera, de acuerdo con la caja generada por su cartera equilibrada de activos en renta y promoción. Esta medida incluye la posibilidad de aumentar los fondos propios de REALIA, como complemento a la financiación ajena.

b) Estudiar la posibilidad de promover la incorporación a REALIA de algún nuevo socio, con participación significativa y estable, que aporte valor y posibilidades de desarrollo futuro de la sociedad.

c) En línea con lo anterior, el 31 de diciembre de 2008, FCC y Caja Madrid pactaron modificar su relación contractual respecto a REALIA. Dicho acuerdo, que se encuentra publicado en las web de la CNMV y de REALIA, tuvo como consecuencia que el 31 de diciembre de 2008 FCC dejara de integrar REALIA dentro de su Grupo consolidado y, adicionalmente, preveía, si concurrían determinadas circunstancias, la disolución de la sociedad RB Business Holding, S.L., sociedad tenedora del 51% de las acciones de REALIA, y la adjudicación de dichas acciones, a partes iguales, a FCC y CAJA MADRID.

En consecuencia con ello:

1. RB Business Holding, S.L., en Junta General Extraordinaria celebrada el día 19 de febrero de 2009, acordó su disolución.

2. FCC y CAJA MADRID, en virtud de acuerdo igualmente publicado en las web de la CNMV y de REALIA, han decidido mantener el compromiso de permanencia en el capital de REALIA, aún después de la disolución de RB Business Holding, S.L., con objeto de mantener la estabilidad accionarial de REALIA y fomentar su desarrollo futuro.

En la Junta General Ordinaria de Accionistas de REALIA Business, S.A. y de RB Business Holding, S.L., ambas celebradas el día 9 de junio de 2009, se acordó la fusión por absorción de la primera, como absorbente, y la segunda, como absorbida. Dicha fusión fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 25 de septiembre de 2009.

Por último, en este apartado se ha sustituido al accionista significativo Caja Madrid por Banco Financiero y de Ahorros, S.A. debido a la segregación de negocio efectuada por aquélla a favor de este último, el pasado 16 de mayo de 2011, en virtud de la cual éste ha pasado a ser el actual titular, de manera indirecta, del 27,651% del capital social de REALIA Business, S.A. del que antes lo era Caja Madrid.

B.1.4.) No se han atendido peticiones de los accionistas porque no ha habido ninguna.

B.1.11.) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 116 ter de la Ley del Mercado de Valores, tras la redacción dada por la Ley de Economía Sostenible, los datos relativos a las remuneraciones de los Consejeros facilitados en el apartado B.1.11 han sido completados en el Informe Anual sobre las remuneraciones de los Consejeros.

B.1.22.B.) En los demás acuerdos del Consejo se requiere, para su aprobación, mayoría absoluta de los concurrentes.

B.1.29.B.) Además de las reuniones celebradas por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2011, este Órgano ha adoptado acuerdos por escrito y sin sesión en dos (2) ocasiones durante dicho ejercicio.

La Comisión de Operaciones Vinculadas se ha reunido en tres (3) ocasiones durante el ejercicio 2011.

B.1.31.B.) El Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 10 apartado 1, sobre las funciones específicas relativas a las Cuentas Anuales y al Informe de Gestión establece que el Consejo de administración formulará las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, tanto individuales como consolidados, de manera que los mismos muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Realia, conforme a lo previsto en la Ley, habiendo recibido previamente el informe del Comité de Auditoría y Control. Tales cuentas serán previamente certificadas, en cuanto a su integridad y exactitud, por el Director General de Administración y Finanzas con e Visto Bueno del Presidente, si tuviera facultades ejecutivas y, en caso contrario, con el del Consejero Delegado.

A tal fin, el día 24 de febrero de 2011, D. Juan Antonio Franco Díez, en su calidad de Director de Administración y Finanzas de Realia, CERTIFICÓ, con el Visto Bueno del Presidente Ejecutivo, el Sr. Bayón Mariné, que las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Compañía correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2010, tanto individuales como consolidadas, muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Realia. Igualmente, el Comité de Auditoría y Control en su sesión celebrada el mismo 23 de febrero de 2011, acordó 'informar al Consejo de Administración sobre la corrección y fiabilidad de las Cuentas Anuales del ejercicio 2010 (individuales y consolidadas)', al objeto de su 'formulación' por el citado Consejo.

B.1.37.) En los trabajos llevados a cabo por la firma de Auditoría para el Grupo se han incorporado los trabajos relativos a la Revisión Limitada de Junio (informe del primer semestre de 2009), al no tener los mismos la consideración de auditoría legal.

C.1.) En el caso de REALIA Business, S.A., la Comisión que debe emitir el informe es la Comisión de Operaciones Vinculadas.

C.2.) Las operaciones que se han identificado en este apartado, suscritas entre las sociedades del Grupo REALIA, Hermanos Revilla, S.A., Noralia, S.A. y Valaise, S.L.U., con el accionista significativo Banco Financiero y de Ahorrros, S.A. se han suscrito realmente con la sociedad Bankia, S.A., entidad del Grupo de Banco Financiero y de Ahorrros, S.A.

Igualmente, las operaciones suscritas entre la sociedad del Grupo REALIA, REALIA PATRIMONIO, S.L.U. con el accionista significativo Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. se han suscrito realmente con la sociedad FCC Servicios Industriales y Energéticos, S.A., entidad del Grupo de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.

Por último, durante el ejercicio 2011 se han renovado contratos de mantenimiento suscritos entre REALIA PATRIMONIO, S.L.U. y PORTFOLIO DE GRANDES ÁREAS COMERCIALES, S.A.U. (ambas, entidades del Grupo REALIA Business, S.A.), con otras sociedades del Grupo Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., si bien las mismas no se han identificado por la insignificancia de sus importes.

C.4.) No se han realizado operaciones que no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

C.7.) En relación con los mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés, debe indicarse que el 8 de mayo de 2007 REALIA, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, suscribieron un Contrato Marco con el fin de regular las relaciones entre las mismas, y los mecanismos para solucionar los conflictos que, en su caso, se planteen.

F.41.) Se considera que la Entidad cumple la recomendación 41 por cuanto que en el Apartado 18.3 de la Memoria, relativo a las remuneraciones de los Consejeros, se hace una mención a que la información detallada de las remuneraciones de cada Consejero se hace constar en el 'Informe anual de Retribuciones de 2011', el cual se pondrá a disposición de los Sres. Accionistas con motivo de la convocatoria de la Junta General Ordinaria, en los términos establecidos en el artículo 61.ter de la Ley del Mercado de Valores.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas

significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

24/02/2012

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO

INFORMACIÓN ADICIONAL AL INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE REALIA BUSINESS, S.A., REQUERIDA EN EL ARTÍCULO 61 BIS DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES.

(ANEXO DEL INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO)

La Ley de Economía Sostenible modificó la Ley 24/1988. de 28 de julio, del Mercado de Valores, introduciendo un nuevo capítulo VI que lleva por título "Del informe anual de gobierno corporativo". Dicho capítulo VI contiene, entre otros, un nuevo artículo 61 bis sobre la difusión y contenidos del informe anual de gobierno corporativo. En concreto, este artículo deroga y refunde el contenido de los artículos 116, sobre el informe anual de gobierno corporativo, y el 116 bis, que establecía la obligación de incluir información adicional en el informe de gestión. Además, requiere que el informe anual de gobierno corporativo incluya una descripción de las principales características de los sistemas internos de control y gestión de riesgos, en relación con el proceso de emisión de la información financiera.

En la medida en que parte de los nuevos contenidos recogidos en el artículo 61 bis no están incluidos en el modelo de Informe Anual de Gobierno Corporativo aprobado por la Circular 4/2007, de 27 de diciembre, todavía vigente, a continuación se incluye la información adicional requerida en la nueva redacción del referido precepto normativo.

1.- Valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

No existen valores de la sociedad REALIA Business, S.A. que no se negocien en un mercado regulado comunitario, ni existen distintas clases de acciones.

Todas las acciones que integran el capital social de REALIA Business, S.A. cotizan en el Mercado Continuo de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona.

2.- Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y cualquier restricción al derecho de voto.

Tal como se indica en el apartado A.10 del Informe Anual de Gobierno Corporativo del que el presente documento es Anexo, en REALIA Business, S.A. no existen restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, ni a la adquisición o transmisión de valores.

3.- Normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad.

El Reglamento de la Junta General de Accionistas de REALIA Business, S.A., en su artículo 5º, relativo a sus competencias, establece que la Junta General de Accionistas decidirá sobre los asuntos competencia de la misma de acuerdo con la Ley y los Estatutos sociales, correspondiéndole, entre otros, la adopción de los siguientes acuerdos:

- El aumento y reducción del capital social;
- La modificación de los Estatutos sociales.

Asimismo, tanto los Estatutos Sociales como el referido Reglamento de la Junta disponen, en sus artículos 16º y 15º, respectivamente, que para que la Junta General pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto, siendo suficiente, en segunda convocatoria, la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital. En aquellos casos en que concurran accionistas que representen menos del cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto, esos acuerdos sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta General.

4.- Acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

No se conocen acuerdos celebrados por la Sociedad que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la misma a raíz de una oferta pública de adquisición.

5.- Acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan de indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.

La totalidad de los empleados de REALIA Business, S.A. están vinculados a la Sociedad mediante una relación laboral común. Ninguno de los contratos firmados por los empleados con la Sociedad, salvo cuatro (4) de ellos, contienen cláusulas de indemnización por extinción de los mismos, por lo que, en lo relativo a indemnizaciones, se rigen por lo dispuesto por la normativa laboral vigente. De esos cuatro (4) contratos, en tres (3) de ellos se prevé una indemnización a favor de los trabajadores de cuarenta y cinco (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. En el cuarto de los contratos, está pactada una indemnización por despido improcedente, equivalente a dos (2) anualidades.

6.- Una descripción de las principales características de los sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera.

Los sistemas internos del Grupo REALIA en materia de control y gestión de riesgos, especialmente aquéllos asociados al proceso de emisión de la información financiera, responden a la necesidad de obtener una seguridad razonable de que se identifican,

califican y mitigan los riesgos que pueden afectar al negocio, entendiendo como riesgo todo aquello que pueda impactar en la organización, ya sea interna o externamente, impidiéndole alcanzar sus objetivos.

El Grupo REALIA, con relevante presencia en el ámbito internacional, desarrolla su actividad en diferentes sectores, entornos socioeconómicos y marcos reguladores. En este contexto existen riesgos de diversa naturaleza consustanciales a los negocios y sectores en los que la compañía opera. En consecuencia, la Gestión del Riesgo del Grupo se lleva a cabo en cada una de las empresas que lo conforman atendiendo, tanto a sus peculiaridades, como a las de su sector.

Con carácter general, el Grupo REALIA considera especialmente relevantes aquellos riesgos que pueden afectar negativamente a la rentabilidad económica de sus actividades, a la solvencia financiera, a la reputación corporativa y a la integridad de sus empleados.

Corresponde al Consejo de Administración la definición de la estrategia en materia de política de control y gestión de riesgos, incluyendo aquéllos que específicamente pudieran afectar a la información financiera que la Sociedad debe hacer pública por su condición de cotizada, y a la Alta Dirección de cada una de las áreas funcionales, por delegación del Consejo de Administración, su desarrollo e implementación, siendo el Sistema de Control y Gestión de Riesgos supervisado por parte del Comité de Auditoría y Control.

Las principales fases a distinguir dentro del Sistema de Control de Riesgos del Grupo Realia son las siguientes:

- Identificación de los procesos de negocio clave.
- Identificación de los riesgos críticos (clasificándolos en función de su naturaleza).
- Análisis de los riesgos en detalle, atendiendo a su posible incidencia en los objetivos clave de gestión.
- Establecimiento e implementación de políticas, directrices y límites asociados a la gestión de los riesgos.
- Establecimiento de mecanismos de control que aseguren el cumplimiento de las políticas, directrices y límites establecidos.

- Mantenimiento el sistema de gestión de riesgos.

Los procesos clave identificados, teniendo en cuenta las distintas líneas de negocio del Grupo REALIA, son los siguientes:

Negocio patrimonial

1. Gestión de activos (edificios de oficinas)
2. Gestión de activos (centros comerciales)
3. Contratación con clientes
4. Gestión de cobros
5. Contratación con proveedores
6. Gestión de pagos
7. Asesoría jurídica e impuestos
8. Cierre contable
9. Gestión de los sistemas de información

Negocio de promoción inmobiliaria

1. Compra de suelo
2. Gestión urbanística
3. Desarrollo de proyectos
4. Gestión Post-Venta
5. Venta de suelo
6. Contratación de clientes
7. Gestión de cobros
8. Contratación de proveedores
9. Gestión de pagos
10. Asesoría jurídica e impuestos
11. Contratación y gestión de personal
12. Cierre contable
13. Gestión de los sistemas de información

Para cada uno de los procesos clave está formalizado un mapa de riesgos en el que se identifican los principales riesgos que pudieran acaecer, clasificándolos en función de su probabilidad de ocurrencia y su impacto en el Grupo en caso de que se manifestaran. Adicionalmente el Grupo REALIA identifica los controles existentes que mitigan dichos riesgos, así como las potenciales oportunidades de mejora a realizar. Finalmente y para cada uno de los procesos, existe documentación descriptiva de los flujos de actividades referentes a cada uno de ellos.

El apartado D. del Informe Anual de Gobierno Corporativo de REALIA, del que el presente documento es Anexo, presenta una descripción no exhaustiva de los principales riesgos a los que el Grupo REALIA se ve expuesto en el desarrollo de sus actividades.

Código Ético de conducta, Reglamento interno de conducta y Canal de comunicación de incidencias.

El Grupo REALIA dispone de un Código Ético de conducta cuyo objetivo es delimitar los criterios de actuación de los administradores, directivos y empleados del Grupo, con independencia de la modalidad contractual que determine su relación laboral, posición que ocupen o del ámbito geográfico en el que desempeñen su trabajo.

El Código Ético constituya la referencia de todas las actividades del Grupo REALIA y de la conducta de sus empleados y asociados. Por este motivo, el Grupo promueve el conocimiento del Código entre sus clientes, proveedores, empresas colaboradoras y resto de grupos de interés concurrentes.

Los compromisos que definen el modelo de gestión del Grupo REALIA son cuatro: protección del medio ambiente y entorno; compromiso con las personas; respeto a la ética, la integridad y el Buen Gobierno; y orientación al cliente.

Las pautas de conducta a las que alude el Código Ético se clasifican el las siguientes categorías:

- Cumplimiento normativo y respeto a los valores éticos.
- Compromiso con las personas.
- Protección de datos personales.
- Compromiso con los clientes.
- Control interno y prevención del fraude (incluyendo menciones específicas al registro de operaciones y a la elaboración de la información financiera).
- Compromiso con el mercado, la compañía y la comunidad.
- Compromiso con la sociedad y el medio ambiente.

Adicionalmente, el Grupo Realia dispone de un Reglamento Interno de Conducta, que determina los criterios de comportamiento y actuación que deben seguirse en relación con las operaciones realizadas en el Mercado de Valores.

Este Reglamento se aplica a los miembros del Consejo de Administración, administradores, directivos, personas vinculadas a los mismos, y asesores externos con acceso directo o indirecto a información reservada, incluyendo pautas de obligado

cumplimiento alineadas con la Ley del Mercado de Valores, así como las disposiciones dictadas en su desarrollo.

Finalmente, el Grupo Realia dispone de un procedimiento general de comunicación en materias relacionadas con el Código Ético del Grupo REALIA y de un procedimiento de comunicación de incidencias en el ámbito financiero y contable de potencial trascendencia. Ambos procedimientos se encuentran implementados a través de un Canal de comunicación de incidencias de carácter confidencial y no anónimo, bajo mandato y supervisión del Comité de Auditoría y Control.

Febrero de 2012.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CENTIMOS DE EURO

OK8326008

Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad REALIA Business, S.A. correspondientes al Ejercicio de 2011 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la entidad celebrado el día 24 de febrero de 2012, y se identifican por ir extendidas en el reverso de 151 hojas de papel timbrado numeradas correlativamente del nº OK3513306 al OK3513449 y del nº OK8326001 al OK8326007, todos inclusive.

A los efectos del Real Decreto 1.362/2007, de 19 de octubre (art. 8.1.b), los Administradores de REALIA Business, S.A. abajo firmantes realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el Informe de Gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Los Sres. Consejeros, en señal de conformidad, firman la presente hoja de papel timbrado nº OK8326008, por ambas caras.

D. IGNACIO BAYÓN MARINÉ
Consejero Presidente ejecutivo
Presidente de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

CARTERA DEVA, S.A., representada por D. JOSÉ AGUINAGA CÁRDENAS
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva

EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L., representada por Dª ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A., representada por D. MANUEL LAGARES GÓMEZ-ABASCAL
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
Vocal del Comité de Auditoría y Control

MEDIACIÓN Y DIAGNÓSTICOS, S.A., representada por D. MARIANO PÉREZ CLAVER
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
Vocal del Comité de Auditoría y Control

PARTICIPACIÓN Y CARTERA DE INVERSIÓN, S.L., representada por D. JORGE GÓMEZ MORENO
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva

VALORACIÓN Y CONTROL, S.L., representada por D. JESÚS RODRIGO FERNÁNDEZ
Consejero dominical

D. IÑIGO ALDAZ BARRERA
Consejero ejecutivo
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

D. FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA
Consejero dominical
Vocal del Comité de Auditoría y Control

Dª CARMEN IGLESIAS CANO
Consejera independiente
Vocal del Comité de Auditoría y Control
Vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

Dª MARÍA ANTONIA LINARES LIÉBANA
Consejera independiente
Presidenta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

D. JOSÉ MARÍA MAS MILLET
Consejero independiente
Presidente del Comité de Auditoría y Control
Presidente de la Comisión de Operaciones Vinculadas

D. RAFAEL MONTES SÁNCHEZ
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

D. JOSÉ EUGENIO TRUEBA GUTIÉRREZ
Consejero dominical
Vocal del Comité de Auditoría y Control

Realia Business, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2011, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel.: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
Realia Business, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Realia Business, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2011, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria 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 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 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 del ejercicio 2011 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Realia Business, S.A. al 31 de diciembre de 2011, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 9.3 de la memoria adjunta en la que se menciona que la Sociedad 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 14). Los Administradores de la Sociedad esperan finalizar dicho proceso de manera exitosa durante el ejercicio 2012.

4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2011 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con las cuentas anuales del ejercicio 2011. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692

Miguel Laserna Niño
27 de febrero de 2012

Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2011,
elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera e
Informe de Gestión Consolidado

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

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

(Miles de Euros)

ACTIVO	31-12-11	31-12-10	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31-12-11	31-12-10
ACTIVO NO CORRIENTE:			**PATRIMONIO NETO (Nota 17):**		
Activos intangibles (Nota 8)	965	1.472	Capital social	66.570	66.570
Inmovilizaciones materiales (Nota 9)	9.065	9.261	Prima de emisión	215.851	215.851
Inversiones inmobiliarias (Nota 10)	2.319.178	2.358.087	Reservas	239.394	259.066
Inversiones en empresas asociadas (Nota 11)	93.837	96.397	Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	(2.208)	(2.787)
Activos financieros no corrientes (Nota 15.2)	13.524	810	Ajustes por valoración (Nota 20)	(59.134)	(58.620)
Activos por impuestos diferidos (Nota 22)	124.531	91.569	Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	1.238	1.117
Otros activos no corrientes (Nota 15.3)	11.411	17.459	**Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante**	**461.711**	**481.197**
Total activo no corriente	**2.572.511**	**2.575.055**	**Intereses minoritarios (Nota 18)**	**525.096**	**513.797**
			Total patrimonio neto	**986.807**	**994.994**
			PASIVO NO CORRIENTE:		
			Provisiones no corrientes (Nota 19)	17.227	23.641
			Pasivos financieros no corrientes :		
			Deudas con entidades de crédito (Nota 20)	1.356.906	1.880.937
			Otros pasivos financieros (Nota 21.a)	48.464	162.972
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 22)	36.303	26.443
			Otros pasivos no corrientes (Nota 21.b)	20.996	22.361
			Total pasivo no corriente	**1.479.896**	**2.116.354**
ACTIVO CORRIENTE:			**PASIVO CORRIENTE:**		
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 13)	6.203	-	Provisiones corrientes (Nota 19)	901	740
Existencias (Nota 14)	882.412	923.319	Pasivos financieros corrientes:		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 15.1)			Deudas con entidades de crédito (Nota 20)	902.867	476.146
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	46.258	45.390	Otros pasivos financieros (Nota 21.c)	161.453	57.273
Otros deudores	8.718	7.309	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 21.d)		
Activos por impuesto corriente (Nota 22)	5.713	376	Proveedores	32.079	77.154
Otros activos financieros corrientes (Nota 15.2)	6.435	16.494	Otros acreedores	31.521	45.931
Otros activos corrientes	2.121	2.336	Pasivos por impuesto corriente (Nota 22)	320	12.728
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 16)	84.607	230.364	Otros pasivos corrientes (Nota 21.e)	19.134	19.323
Total activo corriente	**1.042.467**	**1.225.588**	**Total pasivo corriente**	**1.148.275**	**689.295**
TOTAL ACTIVO	**3.614.978**	**3.800.643**	**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO**	**3.614.978**	**3.800.643**

Las Notas 1 a 31 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2011.

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

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

(Miles de Euros)

	2011	2010
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 24-a)	205.180	258.278
Otros ingresos de explotación (Nota 24-b)	29.430	31.216
Variación de existencias de productos terminados o en curso (Nota 14)	(20.205)	(79.497)
Aprovisionamientos (Nota 24-c)	(25.532)	(19.367)
Gastos de personal (Nota 24-d)	(14.275)	(16.226)
Otros gastos externos (Nota 24-c)	(54.712)	(54.810)
Variación de provisiones de tráfico (Nota 24-i)	(14.634)	(8.651)
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario (Notas 4-w y 10)	45.595	27.981
Resultados por enajenación de inmovilizado (Nota 8, 9 y 10)	(1.835)	(6.233)
Dotación a la amortización (Notas 8, 9 y 10)	(36.603)	(34.427)
Otros resultados	(277)	(487)
BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN	**112.132**	**97.777**
Ingresos financieros (Nota 24-f)	4.069	2.811
Gastos financieros (Notas 20 y 24-f)	(108.871)	(103.503)
Gastos financieros capitalizados (Notas 10 y 14 y 24-f)	3.288	2.489
Diferencias de cambio (Nota 24-f)	-	(6)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Notas 24-h y f)	(174)	144
RESULTADO FINANCIERO	**(101.688)**	**(98.065)**
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Nota 24-e)	(2.592)	(2.134)
Resultados netos por deterioro (Notas 9 y 10)	20.926	10.447
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	**28.778**	**8.025**
Impuestos sobre las ganancias (Nota 22)	14.772	1.677
RESULTADO DEL EJERCICIO	**43.550**	**9.702**
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	**1.238**	**1.117**
Intereses minoritarios (Nota 18)	**42.312**	**8.585**
Beneficio por acción (Nota 6):		
De operaciones continuadas €/acc		
Básico	**0,0045**	**0,0041**
Diluido	**0,0045**	**0,0041**

Las Notas 1 a 31 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos
forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2011.

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

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS EN LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

(Miles de Euros)

	(Debe) / Haber	
	31-12-11	31-12-10
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	**43.550**	**9.702**
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Por cobertura de flujos de efectivo	(29.715)	(37.463)
Diferencias de conversión	(2.246)	904
Efecto impositivo	6.020	7.599
	(25.941)	**(28.960)**
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:		
Por coberturas de flujos de efectivo	32.357	36.649
Efecto impositivo	(6.592)	(7.439)
	25.765	**29.210**
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS	**43.374**	**9.952**
a) Atribuidos a la entidad dominante	724	1.394
b) Atribuidos a intereses minoritarios	42.650	8.558

Las Notas 1 a 31 descritas en la Memoria los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2011.

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EN LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

(Miles de Euros)

	Miles de Euros										
	Capital Social	**Prima Emisión**	**Reservas de la Sociedad Dominante**	**Valores Propios**	**Reservas de Consolidación**	**Coberturas**	**Diferencias Conversión**	**Resultado del Ejercicio**	**Patrimonio Atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante**	**Intereses Minoritarios**	**Total Patrimonio**
Saldos al 31 de diciembre de 2009	**66.570**	**215.851**	**323.795**	**(3.838)**	**26.410**	**(63.817)**	**(1.970)**	**(54.154)**	**508.847**	**266.920**	**775.767**
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(627)**	**904**	**1.117**	**1.394**	**8.558**	**9.952**
Distribución del resultado 2009:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A reservas	-	-	(37.637)	-	(16.517)	-	-	54.154	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.827)	(3.827)
Reservas de revaloración de activos no corrientes para la venta y de actividades interrumpidas											
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(163)	(163)
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	283.500	283.500
Operaciones con valores propios (Nota 17)	-	-	(741)	1.051	-	-	-	-	310	-	310
Variaciones en el perímetro de consolidación (Nota 2.f)	-	-	-	-	(33.597)	6.902	-	-	(26.695)	(41.309)	(68.004)
Otros movimientos	-	-	-	-	(2.647)	-	(12)	-	(2.659)	118	(2.541)
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 (Nota 17)	-	-	(209)	579	-	-	-	-	370	-	370
Variaciones en el perímetro de consolidación (Nota 2.f)	-	-	-	-	(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**

Las Notas 1 a 31 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2011.

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS EN LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

(Miles de Euros)

	31-12-11	31-12-10
1 Resultados antes de impuestos	**28.778**	**8.025**
2 Ajustes del resultado	**90.866**	**110.941**
a) Amortización del inmovilizado (Notas 8, 9 y 10)	36.603	34.427
b) Otros ajustes del resultado	54.263	76.514
3 Cambios en el capital corriente	**(45.437)**	**34.607**
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes (Notas 14 y 15.1)	18.584	73.677
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes (Nota 21)	(64.021)	(39.070)
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	**(26.615)**	**(3.582)**
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	(26.615)	(3.582)
A FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN	**47.592**	**149.991**
1 Pago por inversiones:	**(35.675)**	**(308.198)**
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	(40)	-
b) Inmovilizado material, intagible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	(35.248)	(304.136)
c) Otros activos financieros	(387)	(4.062)
2 Cobros por desinversiones:	**99.514**	**151.419**
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	134	5.348
b) Inmovilizado material, intagible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	97.216	144.163
c) Otros activos financieros	2.164	1.908
3 Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:	**3.744**	**1.986**
a) Cobros de intereses	3.181	1.146
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	563	840
B FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN	**67.583**	**(154.793)**
1 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	**(33.164)**	**209.580**
a) Emisión	(161)	283.488
c) Adquisición	(36.393)	(75.969)
d) Enajenación	3.390	2.061
2 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:	**(117.431)**	**(60.774)**
a) Emisión	104.030	92.640
b) Devolución y amortización	(221.461)	(153.414)
3 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	**(18.270)**	**(3.990)**
4 Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	**(91.980)**	**(98.622)**
a) Pagos de intereses	(92.578)	(95.367)
b) Otros cobros pagos por operaciones de financiación	598	(3.255)
C FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	**(260.845)**	**46.194**
D EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS	**(87)**	**(17)**
E AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	**(145.757)**	**41.375**
F EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	**230.364**	**188.989**
G EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	**84.607**	**230.364**

Las Notas 1 a 31 descritas en la Memoria los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2011

Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011

1. Actividad del Grupo Realia

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

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

RB Business Holding, S.L. era una sociedad participada al 50%, respectivamente, por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC) y Corporación Financiera Caja Madrid, y tenedora del 100 % de Realia Business S.A. acordó en la Junta General Extraordinaria de fecha 19 de febrero de 2009, la disolución sin liquidación de RB Business Holding, S.L. El Consejo de Administración de RB Business Holding, S.L. (sociedad absorbida) adoptó con fecha 12 de marzo de 2009 el acuerdo de aprobar y proponer a la Junta General de socios de la sociedad la fusión inversa por absorción con 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 Accionistas de las sociedades absorbente y absorbida aprobaron el proyecto de fusión inversa, el cual fue elevado a público el 10 de septiembre de 2009 e inscrito en el Registro Mercantil el 25 de septiembre de 2009. El impacto contable de dicha fusión fue nulo en relación con las cuentas consolidadas de Realia Business, S.A. de dicho ejercicio.

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia Business (en adelante Grupo Realia) del ejercicio 2011, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Realia (que se detallan en los Anexos I y II), son formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en su Consejo de Administración del 24 de febrero de 2012.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en

consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo Realia al 31 de diciembre de 2011 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2011 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

La siguientes sociedades incluidas en el perímetro de consolidación han sido objeto de auditoría al 31 de diciembre de 2011 por otros auditores distintos de los de Realia Business, S.A.:

- Société d'Investissements Inmob. Cotée de París (SIIC de París) y sociedades dependientes (PricewaterhouseCoopers Audit y Société d'expertise comptable S.A.)

- Studio Residence Iberia – Investimentos Imobiliários, S.A. (PricewaterhouseCoopers)

El porcentaje de participación que Realia Business, S.A. ostenta en esta sociedad al 31 de diciembre de 2011 se muestran en los Anexos I y II de esta memoria.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2010, formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 8 de junio de 2011. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2011, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Moneda de valoración

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 4.s.

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2011 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas -ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (Notas 4a, 4b y 4c).

- El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 4d y 4g).

- El valor razonable de determinados pasivos financieros (Notas 4j)

- El importe de determinadas provisiones (Notas 4m).

Para la determinación de las pérdidas por deterioro se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo (véase Notas 4d y 4f).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2011 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

d) Principios de consolidación

Sociedades dependientes

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

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

Negocios en gestión conjunta

El Grupo desarrolla negocios de gestión conjunta mediante la participación en empresas controladas conjuntamente por alguna o algunas sociedades del Grupo Realia con otras ajenas al Grupo, así como la participación en uniones temporales de empresas y comunidades de bienes que se han integrado en los estados financieros consolidados adjuntos en función del porcentaje de participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos derivados de las operaciones realizadas por las mismas, eliminando los saldos recíprocos en activos y pasivos, así como, los ingresos, gastos y resultados no realizados frente a terceros (Anexos II y III).

Sociedades asociadas

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

Operaciones entre empresas del Grupo

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

e) Diferencias de primera consolidación

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

f) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Realia (formado por Realia Business, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2011 y 2010 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

Ejercicio 2011

Durante el ejercicio 2011 no se ha producido ninguna entrada al perímetro de consolidación del Grupo Realia.

Ejercicio 2010

En el mes de diciembre de 2010 se constituyó la sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.L. dependiente en un 100% de Nasozena, S.L.

En los Anexos I, II y III de esta Memoria se detallan estas sociedades incluidas en el perímetro de consolidación así como la información relevante relacionada con las mismas (que incluye la denominación, domicilio y la proporción de participación en el capital).

Salidas del perímetro de consolidación

Ejercicio 2011

En el mes de julio de 2011 se ha producido la enajenación de la Sociedad Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.A., participada por la Sociedad en un 34%, a su otro socio, Hogalia Patrimonial, S.A. La venta de dicha participación se ha realizado al valor neto contable de la misma, 152 miles de euros, sin que afloren resultados en la misma.

Ejercicio 2010

En el mes de abril del ejercicio 2010, Realia Business, S.A. procedió a la liquidación de la sociedad Halduria, S.L. participada por la Sociedad en un 100%. En dicha liquidación, se acordó el reparto de los elementos del balance de liquidación (9 miles de euros) al Socio único.

En el mes de septiembre 2010 se produjo la disolución de la sociedad Realia Romania, S.L.R, participada por la Sociedad en un 99%.

Otras variaciones en el perímetro de consolidación

Ejercicio 2011

En febrero de 2011 el Grupo, a través de su filial al 75% Nasozena, S.L., efectuó una ampliación de capital en la sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.L. (participada al 100% por Nasozena, S.L.), por importe de 27,3 millones de euros, mediante la aportación del vuelo en construcción y de un derecho de superficie por 45 años sobre el suelo en el que se ubicará el Centro Comercial As Cancelas, situado en Santiago de Compostela, el cual se espera que comience a operar en 2012.

En marzo de 2011, Grupo Realia y Carrefour Property España firmaron un acuerdo sobre As Cancelas XXI, S.L., por el cual Carrefour efectuó determinadas aportaciones de efectivo y se comprometió a compartir los costes necesarios para la finalización del proyecto de construcción del mencionado centro comercial. De este modo Carrefour Property España obtuvo una participación del 50% en As Cancelas XXI, S.L. y la participación efectiva del Grupo Realia en esta sociedad se redujo del 75% al 37,5%, por lo que As Cancelas Siglo XXI, S.L. ha pasado a consolidarse por el método de integración proporcional.

En el mes de abril, Realia Contesti, SRL realizó una ampliación de capital, totalmente suscrita por Realia Zarea, SRL, con lo que Realia Business, S.A. y Realia Zarea, SRL pasaron a tener un 68,83% y 31,17% de Realia Contesti, SRL, respectivamente.

En el mes de mayo, SIIC de París compró las 284.481 acciones de su filial SIIC 8ª que esta misma tenía en autocartera, lo que supuso un incremento en la participación efectiva del Grupo sobre esta última, pasando de un 53,46% a un 54,52%.

En el mes de junio de 2011, el Grupo ha adquirido (a través de la filial Realia Patrimonio, S.L.U.) un porcentaje adicional del 7% sobre la participada Hermanos Revilla, S.A., por un importe de 30.290 miles de euros. Mediante dicha compra, el Grupo ha alcanzado una participación efectiva del 48,79% sobre Hermanos Revilla, S.A. Dado que el Grupo ya venía ejerciendo el control con anterioridad, la plusvalía pagada en la adquisición del 7% ha sido registrada con cargo a reservas, por importe de 17,6 millones de euros aproximadamente.

En el mes de julio de 2011, la sociedad Guillena Golf, S.L. ha incrementado su capital por importe de 100 miles de euros más una prima de asunción por importe de 900 miles de euros, asumida íntegramente por el Socio Único, Realia Business, que ha desembolsado el importe total mediante la compensación parcial de un crédito que mantienen.

En el mes de diciembre de 2011, se produjo un incremento en el capital de la participada Desarrollos Urbanísticos, S.L., a la que Realia Business, S.A. no acudió, motivo por el cual su participación pasa del 33,42% al 33,36%

Ejercicio 2010

En el mes de diciembre de 2010, la sociedad Société d'Investissements Inmob. Cotée de París (SIIC de París, cabecera del grupo SIIC) llevó a cabo un proceso de ampliación de capital en la cual se emitieron 15.476.190 acciones con un valor nominal de 18,48 euros, suscritas íntegramente por la sociedad Société Foncière Lyonnaise. El importe total de la ampliación de capital (neta de gastos de la operación) ascendió a 283.487 miles de euros. Dicha ampliación fue íntegramente suscrita por Société Foncière Lyonnaise y desembolsada mediante la aportación de dos edificios situados en París (véase Nota 10). Posteriormente, el Grupo recompró, mediante su participada Realia Patrimonio, S.L.U. 2.706.642 acciones a Société Foncière Lyonnaise, por un importe de 50.019 miles de euros, al mismo precio por acción al que se realizo la ampliación de capital. Mediante esta recompra de acciones y otros de menor relevancia, el porcentaje efectivo del Grupo sobre el capital de SIIC de París fue del 59,74% (un 84,83% en 2009). Esta operación supuso un impacto patrimonial negativo para el Grupo de 18.377 miles euros.

En el mes de diciembre de 2010, la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U. adquirió una participación adicional del 5% de Planigesa, S.A. por 13.200 miles de euros. Con dicha adquisición la participación efectiva del Grupo sobre Planigesa pasó a ser del 76% (71% al 31 de diciembre de 2009). Esta operación supuso un impacto patrimonial negativo para el Grupo de 6.771 miles euros.

En el mes de marzo de 2010, la sociedad Guillena Golf, S.L. incrementó su capital por importe de 49 miles de euros más una prima de asunción por importe de 441 miles de euros, asumida íntegramente por el Socio Único.

g) Comparación de la información

La información contenida en los estados financieros consolidados correspondiente al ejercicio 2010 se presenta única y exclusivamente, a afectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011.

h) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2011 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2010.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de la pérdida del ejercicio 2011 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros
Resultados de ejercicios anteriores	(30.714)
Total	**(30.714)**

Durante el ejercicio 2011 no se ha realizado distribución de dividendos a cuenta.

4. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia correspondientes al ejercicio 2011 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Inversiones inmobiliarias

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

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

De acuerdo con la NIC 40, la Sociedad determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias entendiendo como tal el precio al cual estarían dispuestas dos partes bien informadas a realizar una transacción. Dicho valor razonable lo determina la Sociedad tomando como valores de referencia la información de mercado prestada por servicios externos independientes, de forma que al cierre del ejercicio el valor razonable indicado en la Nota 10, refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha.

Las plusvalías asignadas como consecuencia de la adquisición de SIIC de París realizada durante el ejercicio 2006, que ascendieron a 312.286 miles de euros (213.048 miles de euros netos a 31 de diciembre de 2011), se encuentran registradas en inversiones inmobiliarias, y se amortizan en función de la vida útil residual de los activos a los que están asignadas, a excepción de las correspondientes a los terrenos en los que están construidos los inmuebles mencionados, que ascendieron aproximadamente a 166.065 miles de euros. La imputación de las plusvalías de activos aportados por SIIC de París se realizó a partir de las tasaciones de expertos independientes obtenidas para todos los inmuebles al 30 de junio de 2006.

d) Deterioro de valor de activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles

En la fecha de cada cierre de ejercicio, el Grupo Realia revisa los importes en libros de sus activos materiales, inmateriales y de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, este valor del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable, registrando el correspondiente deterioro con cargo al epígrafe "Resultados netos por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

Desde el ejercicio 2009, ante la falta de definición de la normativa NIIF, la Sociedad ha seguido lo establecido por la consulta 7 del Boletín 80 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la cual establece que el valor en uso de las inversiones inmobiliarias no tienen por qué ser idéntico al valor razonable (valor de mercado).

A raíz lo dispuesto en el párrafo anterior, la Sociedad ajusta el valor de sus inversiones inmobiliarias a su valor de mercado, y en determinados casos, hasta su valor en uso (véase Nota 10).

e) Arrendamientos

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

Arrendamientos financieros

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

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

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

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

Arrendamientos operativos

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

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

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

f) Existencias

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

1. Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio,

2. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o

3. Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación servicios.

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

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

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

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

Desde el ejercicio 2009, ante la falta de definición de la normativa NIIF, la Sociedad ha seguido lo establecido por la consulta 7 del Boletín 80 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la cual establece que el valor neto de realización de las existencias inmobiliarias no tiene por qué ser idéntico al valor razonable (valor de mercado). A raíz lo dispuesto en dicho boletín, la Sociedad ajusta el valor de determinadas existencias inmobiliarias hasta su valor neto de realización (véase Nota 14).

g) Deudores comerciales

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

h) Anticipos de clientes

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

i) Activos financieros

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

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

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

- Activos financieros negociables: son aquéllos adquiridos por las sociedades con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.

- Activos financieros a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por la propia sociedad.

- Préstamos y cuentas por cobrar generados por la propia empresa: activos financieros originados por las sociedades a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.

- Activos financieros disponibles para la venta: incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación, no calificados como inversión a vencimiento o a valor razonable con

cambios en pérdidas y ganancias y los instrumentos de capital emitidos por entidades distintas de las dependientes, asociadas y multigrupo, siempre que tales instrumentos no se hayan considerado como “a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias”.

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

j) Pasivo financiero y patrimonio neto

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

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

Diferencias de conversión

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

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

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

Instrumentos de capital

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

Préstamos bancarios

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

Acreedores comerciales

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

k) Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

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

- De variaciones en el valor de los activos y pasivos debidas a oscilaciones en precio, el tipo de interés y/ o tipo de cambio al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir ("cobertura de valores razonables").

- De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones previstas altamente probables que prevea llevar a cabo una entidad ("cobertura de flujos de efectivo").

- La inversión neta en un negocio en el extranjero ("cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero").

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

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

Las actividades del Grupo lo exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. Para cubrir parcialmente estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente "Swaps". Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 la deuda financiera variable se encuentra protegida en un 41,2% y 40,41% respectivamente, frente a posibles alzas en los tipos de interés (véase Nota 20).

Los derivados contratados por Grupo Realia al 31 de diciembre de 2011, cumplen plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura de acuerdo con las NIIF y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados en el ejercicio 2011 se han reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de "Ajustes por valoración" dentro del patrimonio neto del balance de situación consolidado adjunto.

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

l) Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones propias de la Sociedad Dominante se presentan minorando el patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2011 la Sociedad Dominante mantiene 1.463.299 acciones propias cuyo coste de adquisición asciende a 2.208 miles de euros (1,51 €/acción). La colocación en el mercado de la autocartera enajenada durante el ejercicio ha generado una minusvalía de 209 miles de euros, que ha sido registrada en el epígrafe 'Reservas' del balance de situación consolidado adjunto.

En la Nota 17 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en el ejercicio 2011.

m) Provisiones

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

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

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

n) Planes de pensiones y obligaciones similares

La Sociedad dominante mantiene un compromiso con los empleados de la misma que tienen al menos dos años de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado, de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones. La aportación acumulada total al 31 de diciembre de 2011 y 2010 asciende a 5.252 y 4.835 miles de euros respectivamente. La aportación anual se registran con cargo al epígrafe “Gastos de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (Nota 24.d). Igualmente la Sociedad dispone de una póliza de seguro que cubre aquellas cantidades que exceden del máximo legal de aportación a fondos de pensiones de los trabajadores hasta el porcentaje establecido.

ñ) Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales imponibles derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios

conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

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

Asimismo, a nivel consolidado se consideran también las diferencias que puedan existir entre el valor consolidado de una participada y su base fiscal. En general estas diferencias surgen de los resultados acumulados generados desde la fecha de adquisición de la participada, de deducciones fiscales asociadas a la inversión y de la diferencia de conversión, en el caso de las participadas con moneda funcional distinta del euro. Se reconocen los activos y pasivos por impuestos diferidos originados por estas diferencias salvo que, en el caso de diferencias imponibles, la inversora pueda controlar el momento de reversión de la diferencia y en el caso de las diferencias deducibles, si se espera que dicha diferencia revierta en un futuro previsible y sea probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras en cuantía suficiente.

Régimen fiscal en España

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

Régimen fiscal de las SIIC en Francia

El régimen SIIC, régimen fiscal de las Sociedades de Inversiones Inmobiliarias Cotizadas, (SIIC – "*Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées*"-) fue aprobado en 2002 por el legislador francés con el objetivo de establecer un régimen de inversión en empresas inmobiliarias competitivo con el de otros países europeos. SIIC de París 8eme y SIIC de París, sociedad participada y dominante respectivamente del Grupo SIIC, decidieron acogerse, respectivamente en 2003 y en 2004, a dicho régimen y, en este marco, proceder, el 1 enero de 2003 y 2004 respectivamente, a una revalorización por las plusvalías fiscales latentes a los inmuebles destinados a alquiler. Dicho acogimiento supuso registrar el pasivo correspondiente al importe del impuesto de salida ("*taxe de sortie*") a un tipo de imposición del 16,5% de las plusvalías fiscales latentes por los inmuebles en arrendamiento.

Con fecha 30 de diciembre de 2006 se aprobó una nueva modificación del régimen SIIC ("SIIC 4"), con entrada en vigor el 1 de julio de 2007, en la cual se establecía, entre otros aspectos, que la participación máxima a ostentar por parte de un solo accionista en la sociedad SIIC será del 60%, y que los dividendos distribuidos a las sociedades que ostenten más de un 10% del capital de una sociedad SIIC durante más de un año y que estén exentos de impuestos o sometidos a un impuesto inferior a dos terceras partes del impuesto de sociedades francés de régimen general, se verán gravados por un pago del 20% por parte de la sociedad SIIC. Dicha disposición aplicó a partir de 1 de julio de 2007.

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

Al 31 de diciembre de 2009 el Grupo ostentaba una participación por encima del 60%, lo que implicó que el régimen SIIC haya quedado en "suspenso" durante el ejercicio 2010 y por tanto, el Grupo SIIC de París haya tenido que tributar por sus resultados de actividades inmobiliarias, habiendo registrado un gasto por impuesto sobre sociedades del ejercicio 2010 por importe de 7.478 miles de euros.

Durante el mes de diciembre de 2010, la filial Realia Patrimonio, S.L.U (participada al 100% por la Sociedad y tenedora de las participaciones del Grupo SIIC) disminuyó su participación efectiva en SIIC

de París, pasando del 84,83% al 59,74%, lo que permitió que el Grupo SIIC continuara manteniendo dicho régimen fiscal previo pago de un “exit tax” del 19% sobre las plusvalías generadas en 2010, que ascendió a 1.811 miles de euros. Dicha reducción de participación obedeció, principalmente, a la ampliación de capital efectuada por SIIC de París, por importe de 286 millones de euros, la cual fue suscrita íntegramente por la sociedad Société Foncière Lyonnaise (Grupo Inmobiliario Colonial), mediante la aportación de dos edificios ubicados en París, valorados por ese mismo importe (véase Nota 2-f), y a la recompra, mediante su participada Realia Patrimonio, S.L.U. de 2.706.642 acciones a Société Foncière Lyonnaise, por un importe de 50.019 miles de euros, al mismo precio por acción al que se realizó la ampliación de capital.

o) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

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

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

p) Costes por intereses

Los costes de financiación directamente imputables a la construcción de las inversiones inmobiliarias y existencias del Grupo, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Durante el ejercicio 2011 se han activado gastos financieros por importe de 3.288 miles de euros (2.489 miles de euros en el ejercicio 2010) (Véase Nota 24.f).

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

q) Resultado de explotación

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

r) Estados de flujos de efectivo consolidados

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

s) Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

En la fecha de cada balance de situación, los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se reconvierten según los tipos vigentes en la fecha del balance de situación. Los activos y pasivos no monetarios registrados al valor razonable denominados en monedas extranjeras se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se determinó el valor razonable. Los beneficios y las pérdidas procedentes de la reconversión se incluyen en los resultados netos del ejercicio, excepto las diferencias de cambio derivadas de activos y pasivos no monetarios, en cuyo caso las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto.

El contravalor en euros de los activos y pasivos totales en moneda extranjera mantenidos por el Grupo al 31 de diciembre de 2011 corresponden en su totalidad a las sociedades del Grupo Realia Polska Inwestycje, Z.O.O, Wilanow Realia SP Z.O.O., Realia Contesti, S.R.L., y Realia Zarea, S.R.L., no siendo significativos.

t) Activos y pasivos corrientes

El Grupo ha optado por presentar los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Existencias (Nota 14)	718.848	746.810
Total activos corrientes	**718.848**	**746.810**
Deudas con entidades de crédito	42.003	343.718
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	38	152
Total pasivos corrientes	**42.041**	**343.870**

En el ejercicio 2009, el Grupo cerró la refinanciación de su deuda bancaria correspondiente a la actividad de promoción inmobiliaria, articulándose la misma en un crédito sindicado, clasificado dentro de los epígrafes "Deudas con entidades de crédito no corrientes" y "Deudas con entidades de crédito corrientes", en función de su garantía con activos financieros o con existencias de suelo, respectivamente (véase Nota 20).

A cierre del ejercicio 2011, y debido a su próximo vencimiento en diciembre de 2012, la totalidad de dicha deuda sindicada ha sido traspasada a corto plazo, motivo por el cual se ha producido la disminución de 'Deudas con entidades de créditos' corrientes con vencimiento superior a doce meses. A 31 de diciembre de 2011, la totalidad del saldo que se encuentra registrado en 'Deudas con entidades de crédito' del cuadro superior corresponde a préstamos hipotecarios.

u) Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

Los activos no corrientes (y los grupos de enajenación) clasificados como mantenidos para la venta se presentan valorados al menor importe entre el que figuran en libros y el valor razonable deducidos los costes de venta.

Los activos no corrientes y los grupos de enajenación se clasifican como mantenidos para la venta si su importe en libros se recupera a través de una operación de venta y no a través de un uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de enajenación) está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La venta previsiblemente se completará en el plazo de un año desde la fecha de clasificación.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable, deducidos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta, que no cumplan los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de Pérdidas y Ganancias que corresponda a su naturaleza.

v) Costes repercutidos a inquilinos

El Grupo considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos, que en los ejercicios 2011 y 2010 han ascendido a 27.677 y 26.457 miles de euros respectivamente, se encuentra registrada en el epígrafe “Otros ingresos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 24.b).

w) Ventas de Patrimonio Inmobiliario

El Grupo registra en el epígrafe “Resultado por ventas de patrimonio inmobiliario” los ingresos netos obtenidos en la venta de inversiones inmobiliarias, que han ascendido a los siguientes importes (véase Nota 10):

	Miles de euros	
	2011	**2010**
Precio de venta de Inversiones inmobiliarias	83.577	150.117
Coste en libros	(37.412)	(112.802)
Costes de la transacción	(3.091)	(9.334)
Ventas de ejercicios anteriores	2.521	-
Ingresos netos	**45.595**	**27.981**

x) Resultado de actividades interrumpidas

De acuerdo con la NIIF 5, se debe recoger en la cuenta de resultados, un importe único que comprenda el total del resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas.

Durante los ejercicios 2011 y 2010 el Grupo no ha procedido a interrumpir ninguna actividad.

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

Durante el ejercicio anual 2011 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas:

- Modificación de la NIC 32 “Instrumentos financieros: Presentación – Clasificación de derechos sobre acciones”. Modifica el tratamiento contable de los derechos, opciones, y warrants denominados en una moneda distinta a la moneda funcional.

- Revisión de la NIC 24 “Información a revelar sobre partes vinculadas”. Modifica la definición de “parte vinculada” y reduce las obligaciones de desglose en caso de entidades vinculadas únicamente porque están bajo control, control común, o bajo influencia significativa del Gobierno.

- Mejoras a las NIIF. Modificaciones de las normas.

- Modificación de la CNIIF 14 ”Anticipos de pagos mínimos obligatorios”. El pago anticipado de aportaciones en virtud de requisitos de financiación mínima puede dar lugar a un activo.

- Interpretación de la CNIIF 19 “Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio”. Tratamiento de la extinción de pasivos financieros mediante la emisión de acciones.

Estas modificaciones no han tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011.

Durante el ejercicio 2010 entraron en vigor las modificaciones de la NIC 27 “Estados financieros consolidados e individuales”, NIC 39 “Instrumentos financieros: reconocimiento y valoración-elementos designables como partida cubierta”, la modificación de la NIIF 3 “Combinaciones de negocios”, interpretaciones de la CNIIF 12 “Acuerdos de concesión de servicios, CNIIF 15 “Acuerdos para la construcción de inmuebles”., CNIIF 16 “Cobertura de una inversión neta en un negocio en el extranjero”, CNIIF 17 “Distribuciones de activos no monetarios a los accionistas” y CNIIF 18 “Transferencias de activos de clientes”.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011, las normas e interpretaciones más significativas que habían sido publicadas por el International Accounting Standard Board (IASB) pero que no habían entrado vigor por no haber sido adaptadas por la Unión Europea son las siguientes:

Normas y modificaciones de normas:		**Aplicación Obligatoria para el Grupo**
NIIF 9	Sustituye a los requisitos de clasificación y valoración de activos y pasivos financieros de NIC 39.	1 de Enero de 2015
Modificación NIC 12	Sobre el cálculo de impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias según el modelo de valor razonable.	1 de Enero de 2012
NIIF 10	Sustituye a los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	1 de Enero de 2013
NIFF 11	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos	1 de Enero de 2013
NIIF 12	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	1 de Enero de 2013
NIIF 13	Establece el marco para la valoración a Valor Razonable.	1 de Enero de 2013
Revisión NIC 27	Tras la emisión de la NIF 10, ahora solo comprenderá los estados financieros separados de una sola entidad.	1 de Enero de 2013
Revisión NIC 28	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 acuerdos conjutos.	1 de Enero de 2013
Modificación NIC 1	Modificación en relación con la presentación del Otro Resultado Integral.	1 de Julio de 2012
Modificación NIC 19	Modificaciones de los planes de beneficios definidos, fundamentalmente con la eliminación de la “banda de fluctuación”.	1 de Enero de 2013
Modificación NIC 32	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32 e introducción de nuevos desgloses asociados en NIIF 7.	1 de Enero de 2014
Modificación NIIF 7	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32 e introducción de nuevos desgloses asociados en NIIF 7.	1 de Enero de 2013
Interpretaciones y modificaciones de interpretaciones:		
Interpretación IFRIC 20	El Comité de Interpretaciones de las NIIF aborda el tratamiento contable de los costes de eliminación de materiales de residuos en las minas a cielo abierto.	1 de Enero de 2013

Los Administradores están evaluando los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas, pero en cualquier caso consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

6. Beneficio básico y diluido por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	2011	2010
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	1.238	1.117
Resultado neto del ejercicio de operaciones continuadas (miles de euros)	1.238	1.117
Número medio ponderado de acciones en circulación	276.344.541	275.780.867
Beneficio básico por acción (euros)	**0,0045**	**0,0041**
Beneficio básico por acción de operaciones continuadas (euros)	**0,0045**	**0,0041**

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el beneficio diluido por acción es el mismo que el beneficio básico por acción, ya que no existen obligaciones o acciones que pudieran convertirse potencialmente en ordinarias.

7. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

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

Segmentos principales de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Realia Business en vigor al cierre de los ejercicios 2011 y 2010; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2011 el Grupo Realia centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

1. Promociones inmobiliarias y suelo.

2. Patrimonio en renta.

Segmentos secundarios – geográficos

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

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

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

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

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

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

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

Información de segmentos principales

	Miles de Euros							
	Promociones inmobiliarias y suelo		**Patrimonio en renta**		**Ajustes de consolidación**		**Total Grupo**	
	2011	**2010**	**2011**	**2010**	**2011**	**2010**	**2011**	**2010**
INGRESOS-								
Ventas externas (1)	60.327	117.276	219.878	200.199	-	-	280.205	317.475
Ventas entre segmentos	3.384	3.090	1.023	1.022	(4.407)	(4.112)	-	-
Total ingresos	**63.711**	**120.366**	**220.901**	**201.221**	**(4.407)**	**(4.112)**	**280.205**	**317.475**
RESULTADOS -								
Resultado venta cartera	-	10	-	-	-	-	-	10
Resultado de explotación	(20.060)	(7.470)	132.192	105.248	-	-	112.132	97.777
Resultado financiero	(38.728)	(34.486)	(62.960)	(63.579)	-	-	(101.688)	(98.065)
Participación del resultado en empresas asociadas	(2.592)	(2.134)	-	-	-	-	(2.592)	(2.134)
Resultados netos por deterioro	405	(349)	20.521	10.796	-	-	20.926	10.477
Resultado antes de impuestos	(60.975)	(44.439)	89.753	52.464	-	-	28.778	8.025
Impuestos sobre beneficios	16.931	12.540	(2.159)	(10.863)	-	-	14.772	1.677
Intereses minoritarios	(1.153)	(463)	43.465	9.048	-	-	42.312	8.585
Resultado de segmento	(42.891)	(31.436)	44.129	32.553	-	-	1.238	1.117

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

Las transacciones entre segmentos se efectúan a precios de mercado.

	Miles de Euros							
	Promociones inmobiliarias y suelo		Patrimonio en renta		Ajustes de consolidación		Total Grupo	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Otra información:								
Adiciones de activos fijos	176	221	35.558	304.777	-	-	35.734	304.998
Amortizaciones	(896)	(560)	(35.707)	(33.867)	-	-	(36.603)	(34.427)
Resultados netos por deterioro valor reconocidas en resultados	(19.470)	(12.626)	20.590	10.810	-	-	1.120	(1.816)
Inversiones inmobiliarias	405	(349)	20.521	10.796	-	-	20.926	10.447
Existencias y otros activos	(19.875)	(12.277)	69	14	-	-	(19.806)	(12.263)
Balance de situación:								
Activo-								
Activos por segmentos	1.005.125	1.032.309	2.611.930	2.755.820	(95.914)	(83.883)	3.521.141	3.704.246
Participaciones en empresas asociadas	93.837	96.397	-	-	-	-	93.837	96.397
Activo total consolidado	**1.098.962**	**1.128.706**	**2.611.930**	**2.755.820**	**(95.914)**	**(83.883)**	**3.614.978**	**3.800.643**
Pasivo-								
Pasivos por segmentos	1.098.962	1.128.706	2.611.930	2.755.820	(95.914)	(83.883)	3.614.978	3.800.643
Pasivo total consolidado	**1.098.962**	**1.128.706**	**2.611.930**	**2.755.820**	**(95.914)**	**(83.883)**	**3.614.978**	**3.800.643**

Información de segmentos secundarios

El cuadro siguiente muestra el desglose de determinados saldos consolidados del Grupo de acuerdo con la distribución geográfica de las entidades que los originan:

	Miles de Euros							
	Ingresos		Activos no corrientes		Activos Totales		Adiciones al inmovilizado material y activos intangibles	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
España	188.295	235.573	1.153.802	1.128.039	2.106.372	2.266.257	28.225	7.741
Francia	89.197	70.993	1.413.830	1.441.812	1.471.701	1.492.099	7.502	297.194
Portugal	846	4.507	4.450	4.922	11.753	12.847	7	-
Resto	1.867	6.402	429	282	25.152	29.440	-	63
Total	**280.205**	**317.475**	**2.572.511**	**2.575.055**	**3.614.978**	**3.800.643**	**35.734**	**304.998**

8. Activos intangibles

El movimiento habido durante los ejercicios 2011 y 2010 en las diferentes cuentas de activos intangibles ha sido el siguiente:

	Miles de Euros Otros Activos Intangibles
Coste -	
Saldos al 31 de diciembre de 2009	**3.530**
Adiciones	453
Traspasos	(136)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	**3.847**
Adiciones	370
Retiros	(535)
Traspasos	(14)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	**3.668**
Amortización acumulada -	
Saldos al 31 de diciembre de 2009	**(2.203)**
Dotaciones	(286)
Retiros	130
Traspasos	(16)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	**(2.375)**
Dotaciones	(328)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	**(2.703)**
Pérdidas por deterioro -	
Al 31 de diciembre de 2009	**(16)**
Traspasos	16
Al 31 de diciembre de 2010	**-**
Al 31 de diciembre de 2011	**-**
Activo intangible neto -	
Saldos al 31 de diciembre de 2010	1.472
Saldos al 31 de diciembre de 2011	965

El saldo a 31 de diciembre de 2011 y 2010 corresponde fundamentalmente a aplicaciones informáticas.

Los elementos totalmente amortizados que siguen en uso al 31 de diciembre de 2011 y 2010 ascienden a un importe de 2.085 y 1.918 miles de euros respectivamente.

9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2011 y 2010 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Construcciones, Plantas y Equipos	**Otro Inmovilizado**	**TOTAL**
Coste -			
Saldo a 31 de diciembre 2009	**10.304**	**8.000**	**18.304**
Adiciones	-	128	128
Retiros	(5)	(430)	(435)
Traspasos	(794)	30	(764)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	**9.505**	**7.728**	**17.233**
Adiciones	-	576	576
Retiros	-	(87)	(87)
Traspasos	(496)	19	(477)
Otros	-	(4)	(4)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	**9.009**	**8.232**	**17.241**
Amortización acumulada -			
Saldos al 31 de diciembre de 2009	**(2.424)**	**(5.811)**	**(8.235)**
Dotaciones	(91)	(495)	(586)
Retiros	5	417	422
Traspasos	580	(35)	545
Saldos al 31 de diciembre de 2010	**(1.930)**	**(5.924)**	**(7.854)**
Dotaciones	(122)	(318)	(440)
Retiros	-	71	71
Traspasos	44	-	44
Otros	-	3	3
Saldos al 31 de diciembre de 2011	**(2.008)**	**(6.168)**	**(8.176)**
Pérdidas por deterioro -			
Saldos al 31 de diciembre de 2009	**(227)**	**-**	**(227)**
Aplicaciones	109	-	109
Saldos al 31 de diciembre de 2010	**(118)**	**-**	**(118)**
Aplicaciones	118		118
Saldos al 31 de diciembre de 2011	**-**	**-**	**-**
Activo material neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2010	7.457	1.804	9.261
Saldos al 31 de diciembre de 2011	7.001	2.064	9.065

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de “Construcciones, planta y equipo” asciende a 2.650 y 2.754 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable de los activos incluidos en el detalle de “Construcciones, plantas y equipos” del Grupo al 31 de diciembre de 2011 calculado en función de valoraciones realizadas por CB Richard Ellis, valorador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.d, asciende a 20.723 miles de euros. Durante el ejercicio 2011 y 2010 no han realizado adiciones ni traspasos significativos en el epígrafe “Inmovilizaciones Materiales”.

El inmovilizado material del Grupo corresponde a las oficinas en España, de la matriz del Grupo y de la filial Hermanos Revilla, registradas por un valor neto de 4.674 y 5.217 miles de euros, en los ejercicios 2011 y 2010, respectivamente, y fuera de territorio español a las de SIIC de París situadas en Place Vendôme (París) y registradas por un valor neto de 2.302 y 2.212 miles de euros en los ejercicios 2011 y 2010, respectivamente.

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2011 ascienden a un importe de 1.900 miles de euros, no existiendo elementos totalmente amortizado al cierre del ejercicio 2010.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2011 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

10. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2011 y 2010 ha sido el siguiente:

	Miles de euros				
	Propiedades de Inversión	**Otras Instalaciones**	**Construcciones En curso**	**Anticipos**	**Total Inversiones Inmobiliarias**
Coste:					
Saldos a 31 de diciembre 2009	**2.205.495**	**180.159**	**210.492**	**4.434**	**2.600.580**
Adiciones	153.064	10.925	140.428	-	304.417
Retiros	(131.562)	(26.161)	-	(539)	(158.262)
Traspasos	108.462	10.059	(115.143)	(2.530)	848
Saldos al 31 de diciembre de 2010	**2.335.459**	**174.982**	**235.777**	**1.365**	**2.747.583**
Adiciones	620	1.262	32.046	860	34.788
Retiros	(50.833)	(2.340)	-	-	(53.173)
Variaciones de perímetro	-	-	(15.034)	-	(15.034)
Traspasos (Nota 13)	69.584	9.354	(86.338)	(555)	(7.955)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	**2.354.830**	**183.258**	**166.451**	**1.670**	**2.706.209**
Amortización acumulada:					
Saldos al 31 de diciembre de 2009	**(181.799)**	**(85.812)**	**-**	**-**	**(267.611)**
Dotaciones	(24.775)	(8.764)	-	-	(33.539)
Retiros	12.219	23.323	-	-	35.542
Traspasos	(4.499)	3.918	-	-	(581)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	**(198.854)**	**(67.335)**	**-**	**-**	**(266.189)**
Dotaciones	(26.716)	(9.116)	-	-	(35.832)
Retiros	13.272	1.411	-	-	14.683
Traspasos (Nota 13)	2.026	162	-	-	2.188
Saldos al 31 de diciembre de 2011	**(210.272)**	**(74.878)**	-	-	**(285.150)**
Pérdidas por deterioro:					
Saldos al 31 de diciembre de 2009	**(124.059)**	**-**	**(9.909)**	**-**	**(133.968)**
Dotaciones	-	-	(1.283)	-	(1.283)
Aplicaciones	11.620	-	-	-	11.620
Retiros	324	-	-	-	324
Traspasos	(5.242)	-	5.242	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2010	**(117.357)**	**-**	**(5.950)**	**-**	**(123.307)**
Dotaciones	(1.922)	-	(116)	-	(2.038)
Aplicaciones	22.609	114	124	-	22.847
Retiros	617	-	-	-	617
Traspasos	(1.536)	(1.715)	3.251	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2011	**(97.589)**	**(1.601)**	**(2.691)**	**-**	**(101.881)**
Inversiones Inmobiliarias netas:					
Saldos al 31 de diciembre de 2010	2.019.248	107.647	229.827	1.365	2.358.087
Saldos al 31 de diciembre de 2011	2.046.969	106.779	163.760	1.670	2.319.178

Los elementos totalmente amortizados que siguen en uso al 31 de diciembre de 2011 y 2010 ascienden a un importe de 3.010 y 2.737 miles de euros, respectivamente, correspondientes al epígrafe de "Otras instalaciones".

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2011 calculado en función de valoraciones realizadas por CB Richard Ellis, valorador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.d, asciende a 2.921.007 miles de euros.

En los ejercicios 2011 y 2010 la metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo fue fundamentalmente por descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio y la duración de los mismos. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. Los criterios de valoración aplicados fueron idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, la duración de los contratos de arrendamiento, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

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

Existen inversiones inmobiliarias, cuya venta no está contemplada en los planes de negocio del Grupo, cuyo valor en uso de acuerdo con los valoradores independientes, es superior al valor de mercado, al atender el primero a factores específicos de la entidad, fundamentalmente su capacidad para imponer precios por encima o por debajo del mercado, por asumir riesgos distintos o por incurrir en costes diferentes a los de la generalidad del sector. En este sentido, según se indica en la Nota 4.d, la Sociedad ha deteriorado dichos activos hasta su valor en uso, lo que ha supuesto una pérdida por deterioro inferior en 7.319 miles de euros (6.610 miles de euros en 2010) a la que hubiera resultado de haber deteriorado los mismos hasta su valor de mercado, sin que haya supuesto la reversión de deterioros dotados hasta el ejercicio 2008.

Propiedades de inversión y otras instalaciones

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el coste de los solares de las inversiones inmobiliarias reflejado en la columna "Propiedades de inversión" asciende a 1.196.615 y 1.153.229 miles de euros, respectivamente.

Las adiciones más significativas del ejercicio 2011 han sido los siguientes:

- Durante el ejercicio 2011 se han producido remodelaciones y activaciones en varios edificios de Francia y Madrid, en su mayor parte, por importe total de 1.882 miles de euros.

Los retiros más importantes efectuados en el ejercicio corresponden a las siguientes operaciones:

- En Francia, se han enajenado cuatro inmuebles del subgrupo SIIC de París, 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 ha obtenido un beneficio neto por enajenación de 4.220 miles de euros, registrados en el epígrafe "Resultados por venta de patrimonio inmobiliario" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

- En Madrid, la filial Hermanos Revilla ha enajenado 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 dado neto dado baja ha sido de 8.292 miles de euros, de modo que la venta ha reportado al Grupo Realia un resultado positivo de 38.889 miles de euros, registrados en "Resultados por venta de patrimonio inmobiliario".

Los traspasos netos más significativos del ejercicio 2011, son los siguientes:

- Tras la finalización de la construcción del edificio Albasanz, 14 (Madrid) en el mes de noviembre, se han traspasado 22.235 miles de euros desde 'Construcciones en curso' a 'Propiedades de inversión y otras instalaciones'.

- En la participada Nasozena, se ha producido un traspaso neto de deterioros de 57.780 miles de euros desde 'Construcciones en curso' a "Propiedades de inversión" por el suelo sito en Santiago de Compostela y sobre el que se asienta el Centro Comercial As Cancelas (el vuelo ha sido traspasado a la sociedad As Cancelas Siglo XXI), mediante aportación en la ampliación de capital (véase Nota 2.f)

- En el mes de diciembre de 2011, el Grupo ha procedido a traspasar a "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Nota 13) un importe neto de 6.203 miles de euros correspondientes al edificio 'Courcelles 65' (Francia). Dicho traspaso ha sido motivado por la firma del contrato de compraventa del edificio con el comprador en el ejercicio 2011 aunque los riesgos serán transmitidos al nuevo comprador en 2012, una vez sea inscrita la misma ante notario y conforme a IFRS 5.

Las adiciones más significativas del ejercicio 2010 fueron las siguientes:

- En el mes de diciembre de 2010, la filial francesa SIIC de París efectuó una ampliación de capital no dineraria, por importe de 286.000 miles de euros, la cual fue suscrita íntegramente por la sociedad Société Foncière Lyonnaise, mediante la aportación de dos edificios, uno de ellos en proceso de reforma, ubicados en la zona de negocios La Defense de París (Les Miroirs y Coface), valorados por el mismo importe de la ampliación de capital. Tour Coface fue registrado en este apartado por 159.670 miles de euros y Tour Les Miroirs se registró en 'Construcciones en curso'.

Los retiros efectuados en el ejercicio 2010 correspondieron a las siguientes operaciones:

- Venta del edificio 'Diagonal 640' en el mes de agosto de 2010 por un precio de venta de 144.703 miles de euros, habiendo obtenido una plusvalía de 26.594 miles de euros, una vez descontados los costes de venta asociados a la misma por importe de 10.383 miles de euros. Dicha venta fue realizada por la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U, al igual que la venta en el mes de febrero de 2010 del edificio 'Alameda' por 180 miles de euros, obteniendo una plusvalía de 141 miles de euros. Las plusvalías se registraron en el epígrafe "Resultado por venta de patrimonio inmobiliario" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010. El coste neto ascendió a 107.760 miles de euros.

- Se dio de baja el edificio 'Albasanz 14', de la participada Hermanos Revilla, S.A. con motivo de las obras de demolición del mismo. El coste neto dado de baja ascendió a 5.950 miles euros, registrándose como pérdida en el epígrafe 'Resultados por enajenación de inmovilizado' de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 adjunta.

- Se vendieron dos inmuebles en Francia (Belvedere y Le Chatelier) por un importe total de 5.233 miles de euros, obteniendo una plusvalía de 45 miles de euros, una vez descontados los costes de venta asociados a la misma por importe de 147 miles de euros, registrados en el epígrafe "Resultado por venta de patrimonio inmobiliario" de la cuenta de pérdidas y ganancias. El coste neto asciende a 5.042 miles de euros.

Los traspasos netos más significativos del ejercicio 2010, fueron los siguientes:

- Ante la finalización de la construcción del edificio Montrouge, en París, y el comienzo de su explotación por la sociedad SIIC de París, el importe total de la construcción se traspasó a los epígrafes "Propiedades de inversión" y "Otras instalaciones" por importes de 76.766 y 10.313 miles de euros, respectivamente.

- Ante la finalización de las obras de rehabilitación integral del edificio sito en Malesherbes 129 de París, y el comienzo de su explotación por la sociedad SIIC de París, el importe total de la construcción fue traspasado a los epígrafes "Propiedades de inversión" y "Otras instalaciones" por importes de 13.231 y 1.432 miles de euros, respectivamente.

- Se traspasaron un total de 12.260 miles de euros de 'Construcciones en curso' a suelos pendientes de desarrollo de los proyectos Burberrys y La Noria de la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U.

Construcciones en curso

Las principales adiciones y traspasos en el epígrafe de "Construcciones en curso" de los ejercicios 2011 y 2010 corresponden fundamentalmente a:

- La activación en el ejercicio de 8.842 miles de euros en As Cancelas Siglo XXI para la construcción del C.C. As Cancelas, en Santiago de Compostela.

- Adicionalmente, la aportación no dineraria del vuelo del centro comercial As Cancelas, realizada por la sociedad Nasozena (integrada por el Grupo por global) a su filial As Cancelas Siglo XXI (integrada al 50%), ha supuesto una variación negativa en el perímetro del epígrafe 'Construcciones en curso' por importe de 15.034 miles de euros. Adicionalmente se ha registrado la baja de elementos por importe de 1.254 miles de euros, que se han registrado en el epígrafe "Resultados por enajenación de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

- La activación en los ejercicios 2011 y 2010 de 17.416 y 5.125 miles de euros, respectivamente, en Hermanos Revilla, S.A., correspondientes principalmente a obras de remodelación de su edificio sitio en C/Albasanz 14 y el edificio de la C/Jorge Juan, en Madrid. Las obras han finalizado en noviembre de 2011, fecha a partir de la cual se ha traspasado de 'Propiedades de inversión y otras instalaciones' por un importe de 23.798 miles de euros.

- En Francia, se está llevando a cabo la remodelación de varios edificios. Las activaciones del periodo han ascendido a 5.786 miles de euros. En el ejercicio 2010, se produjo el traspaso de 'Construcciones en curso' a 'Propiedades de inversión y otras instalaciones' del edificio de oficinas Montrouge, una vez finalizado el mismo. Asimismo, en 2010, se produjo la activación de Tour Les Miroirs de SIIC de París por un importe de 126.330 miles de euros, a raíz de la operación de incremento de capital producida durante dicho ejercicio.

Del total del coste registrado en inmovilizaciones en curso al 31 de diciembre de 2011 y 2010, un importe de 70.521 y 133.095 miles de euros respectivamente corresponde al valor de los solares.

Conforme la NIC 23 revisada, el Grupo capitaliza intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración es superior a doce meses. El importe capitalizado en los ejercicios 2011 y 2010 ha ascendido a 482 y 856 miles de euros, respectivamente, registrados en el epígrafe "Gastos financieros capitalizados" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Ubicación, grado de ocupación y usos

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

Sociedad	Tipología de uso	País	Miles de euros	
			2011	2010
Grupo SIIC de París	Oficinas	Francia	1.410.086	1.438.262
Setecampos Sociedade Imobiliaria, LDA.	Centro Comercial	Portugal	4.445	4.914
			1.414.531	**1.443.176**

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

	M^2 alquilables S/R		% Ocupación	
	2011	2010	2011	2010
Madrid	261.755	271.794	93,84%	97,34%
París	161.267	169.148	92,83%	93,88%
Barcelona	32.320	32.320	76,64%	67,20%
Logroño	36.332	36.332	100,00%	100,00%
Sevilla	8.735	8.735	91,43%	96,26%
Otros	53.065	53.033	78,22%	81,14%
	553.474	**571.362**	**91,41%**	**93,26%**

La disminución en el porcentaje de ocupación entre los ejercicios 2011 y 2010, se debe principalmente a la venta de activos inmobiliarios en Madrid (La Vaguada) y París, así como la desocupación por la reciente finalización de las obras del Edificio Albasanz, 14 (Madrid).

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

	M^2 alquilables S/R		**% Usos**	
	2011	**2010**	**2011**	**2010**
Oficinas	402.999	399.846	72,81%	69,98%
Comercial – Ocio	113.890	135.184	20,58%	23,66%
Logístico	36.585	36.332	6,61%	6,36%
	553.474	**571.362**	**100%**	**100,00%**

Los ingresos derivados de rentas de alquileres, incluyendo los gastos repercutidos, provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron en 2011 y 2010 a 173.426 y 170.870 miles de euros aproximadamente (véanse Notas 24.a y 24.b) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas, salvo las pérdidas por deterioro, ascendieron a 78.656 y 71.863 miles de euros, aproximadamente.

Las únicas inversiones inmobiliarias que tienen carga hipotecaria son:

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Edificio c/ Salvador de Madariaga	6.010	10.017
Edificio 142 Hausmann	8.250	8.450
Edificio Malesherbes	-	1.207
Edificio 141 Hausmann	3.686	3.781
	17.946	**23.455**

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

A 31 de diciembre de 2011 y 2010 existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad por un importe neto de 35.077 y 36.150 miles de euros respectivamente, que corresponden fundamentalmente a derechos de superficie sobre unos terrenos donde se asienta un edificio del Grupo SIIC de París.

Deterioros de inversiones inmobiliarias

El apartado 'Pérdidas por deterioro' de las "Propiedades de inversión" presenta el siguiente detalle, por sociedad, a 31 de diciembre de 2011 y 2010:

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Realia Business, S.A.	6.551	8.558
Realia Patrimonio, S.L.	29.163	29.842
Hermanos Revilla, S.A.	10.689	10.221
Setecampos, Sociedade Imobiliaria, L.D.A	4.851	4.548
SIIC de París	43.834	64.188
Nasozena, S.L.	2.501	-
	97.589	**117.357**

Los movimientos que han afectado a los 'Pérdidas por deterioro' de las propiedades de inversión en los ejercicios 2011 y 2011 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Saldo inicial	117.357	124.059
Dotaciones	1.922	6.357
Aplicaciones/ retiros (netos) por traspasos	(21.690)	(13.059)
Saldo final	**97.589**	**117.357**

Durante los ejercicios 2011 y 2010 se han registrado las pérdidas por deterioro, en función de valoraciones realizadas por CB Richard Ellis, valorador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.d.

11. Inversiones en empresas asociadas

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	**Ronda Norte Denia, S.L.**	**TOTAL**
Saldos al 31 de diciembre de 2009	**98.388**	**143**	**98.531**
Resultados del ejercicio (Nota 24.e)	(2.134)	-	(2.134)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	**96.254**	**143**	**96.397**
Resultados del ejercicio (Nota 24.e)	(2.592)	-	(2.592)
Variación de perímetro	32	-	32
Saldos al 31 de diciembre de 2011	**93.694**	**143**	**93.837**

El valor de mercado de los activos inmobiliarios de las empresas asociadas mencionadas, se encuentra incluido a su porcentaje de participación en la valoración reflejada en la Nota 14 y realizada por CB Richard Ellis, valorador independiente no vinculado al Grupo.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 la Sociedad Dominante no mantiene saldos deudores ni acreedores con sociedades puestas en equivalencia ni ha realizado transacciones significativas con las mismas durante los ejercicios.

A 31 de diciembre de 2011 y 2010 el desglose de activos, pasivos y principales cifras de la cuenta de resultados de las empresas asociadas es el siguiente:

A cierre del ejercicio 2011:

BALANCE	Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (33,36%)	Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)	TOTAL
Activos no corrientes	4.490	-	4.490
Activos corrientes	80.116	456	80.572
Total Activo	**84.606**	**456**	**85.062**
Patrimonio Neto	(1.012)	143	(869)
Pasivos no corrientes	-	-	-
Pasivos corrientes	85.618	313	85.931
Total Pasivo	**84.606**	**456**	**85.062**
CUENTA DE RESULTADOS			
Ingresos	-	43	43
Resultado de explotación	(116)	10	(106)
Resultado antes de impuestos	(3.320)	-	(3.320)
Resultado del ejercicio	(2.324)	-	(2.324)

A cierre del ejercicio 2010:

BALANCE	Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (33,42%)	Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)	TOTAL
Activos no corrientes	3.469	-	3.469
Activos corrientes	80.335	413	80.748
Total Activo	**83.805**	**413**	**84.218**
Patrimonio Neto	1.201	143	1.345
Pasivos no corrientes	-	-	-
Pasivos corrientes	82.603	270	82.873
Total Pasivo	**83.805**	**413**	**84.218**
CUENTA DE RESULTADOS			
Ingresos	-	16	16
Resultado de explotación	(192)	5	(187)
Resultado antes de impuestos	(2.790)	-	(2.790)
Resultado del ejercicio	(1.953)	-	(1.953)

12. Negocios de gestión conjunta

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

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

Las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2011, de las Uniones Temporales de Empresas y Comunidades de Bienes (incluidos en el Anexo III), que se integran en los estados financieros de Realia Business son las que se relacionan a continuación:

	Uniones Temporales de Empresas, Agrupaciones de Interés Económico y Comunidades de Bienes	
	2011	**2010**
Importe neto de la cifra de negocios	3.730	8.236
Beneficio de Explotación	667	2.988
Activos no corrientes	2	2
Activos corrientes	27.542	29.838
Pasivos no corrientes	-	-
Pasivos corrientes	2.786	3.385

Al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 las sociedades del Grupo no han adquirido compromisos de adquisición de inmovilizado material para aportar a los negocios de gestión conjunta. Igualmente, no existen compromisos de adquisición de inmovilizado material formalizados directamente por los negocios de gestión conjunta durante el mismo periodo.

Adicionalmente, los negocios gestionados mediante uniones temporales de empresas y comunidades de bienes suponen para los socios partícipes compartir la responsabilidad solidaria sobre la actividad desarrollada. En cambio, la participación en sociedades mercantiles tales como sociedades anónimas o sociedades de responsabilidad limitada limita la responsabilidad de los socios partícipes a la participación en el capital de dichas sociedades multigrupo.

13. Activos no corrientes mantenidos para la venta

A cierre del ejercicio 2011, se encuentran registrados en el epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance de situación consolidado adjunto, un importe neto de 6.203 miles de euros correspondientes al edificio ‘Courcelles 65’ (Francia). Dicho traspaso (Nota 10) ha sido motivado por la firma del contrato de compraventa del edificio con el comprador en diciembre de 2011 aunque los riesgos serán transmitidos al nuevo comprador en 2012, una vez sea inscrita la misma ante notario y conforme a IFRS 5, momento en que se registrará la venta.

A 31 de diciembre de 2010 no había activos no corrientes mantenidos para la venta.

14. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2011 y 2010, mayoritariamente de uso residencial, es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2011			**2010**		
	Coste	**Deterioro**	**Neto**	**Coste**	**Deterioro**	**Neto**
Terrenos y solares	789.136	(120.534)	668.602	798.420	(106.440)	691.980
Materiales Diversos	78	(60)	18	73	(60)	13
Obras en curso de construcción de ciclo corto	23.558	-	23.558	39.451	(372)	39.079
Obras en curso de construcción de ciclo largo	55.442	(5.196)	50.246	59.627	(4.797)	54.830
Edificios construidos	147.904	(11.189)	136.715	139.475	(5.585)	133.890
Anticipos a proveedores	3.273	-	3.273	3.527	-	3.527
Total	**1.019.391**	**(136.979)**	**882.412**	**1.040.573**	**(117.254)**	**923.319**

El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2011 y 2010, calculado en función de las valoraciones realizadas en 2011 y 2010 por CB Richard Ellis, valorador independiente no vinculado al Grupo, asciende a 1.322.606 y 1.465.516 miles de euros, respectivamente. En estos importes se incluyen la valoración a mercado, a su porcentaje de participación, de las existencias correspondientes a empresas asociadas y consolidadas por puesta en equivalencia (Nota 11).

La valoración de las existencias de la Sociedad ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

Para el cálculo de dicho valor de mercado, se ha utilizado el método residual dinámico. Mediante este método, el valor residual del inmueble objeto de la valoración se obtiene de descontar los flujos de caja establecidos en función de la previsión de gastos e ingresos pendientes, teniendo en cuenta el periodo a transcurrir hasta la realización de dicho flujo, por el tipo de actualización fijado. Al resultado de dicho cálculo se suma el conjunto de ingresos de efectivo que se han considerado como ya realizados previamente a la fecha de la valoración obteniendo así el valor total. Se utiliza como tipo de actualización aquél que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria).

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

En este sentido y según se indica en la Nota 4.f , existen activos cuyo valor neto de realización, de acuerdo con la mencionada valoración, es superior a su valor de mercado obedeciendo dicha diferencia, a que en el valor neto de realización están presentes factores específicos de la entidad, fundamentalmente, su capacidad para imponer precios de venta por encima o debajo de mercado, por asumir riesgos distintos o por incurrir en costes de construcción o comercialización diferentes a la generalidad de empresas en el sector. En consecuencia, la Sociedad ha deteriorado, en su caso, dichas existencias hasta el valor neto de realización, lo que ha supuesto una pérdida por deterioro inferior en 35.323 miles de euros (26.500 miles de euros en 2010) a la que hubiera resultado de haber deteriorado las mismas hasta su valor de mercado.

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 en los epígrafes de existencias, sin considerar los deterioros, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	Terrenos y solares	**Promociones en Curso de ciclo corto**	**Promociones en Curso de ciclo largo**	**Edificios construidos**	**Elementos incorporables**	**Total**
Saldo al 31 de diciembre de 2009	**794.280**	**16.287**	**78.468**	**222.278**	**70**	**1.111.383**
Variaciones en el tipo de cambio	340	-	488	-	-	828
Adiciones	14.451	8.544	4.349	266	13	27.623
Bajas	(5.776)	-	(88)	(96.859)	(10)	(102.733)
Traspasos	(4.875)	14.620	(23.590)	13.790	-	(55)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	**798.420**	**39.451**	**59.627**	**139.475**	**73**	**1.037.046**
Variaciones en el tipo de cambio	(1.407)	-	(38)	(933)	-	(2.378)
Adiciones	6.636	18.800	3.195	382	23	29.036
Bajas	(4.613)	-	-	(42.955)	(18)	(47.586)
Traspasos	(9.900)	(34.693)	(7.342)	51.935	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2011	**789.136**	**23.558**	**55.442**	**147.904**	**78**	**1.016.118**

Terrenos y solares

A 31 de diciembre de 2011 y 2010 las adiciones más significativas habidas en el epígrafe de “Terrenos y solares” han correspondido, fundamentalmente, a gastos de urbanización y otros de adecuación de terrenos y solares.

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes, formalizados en arras y contratos, a 31 de diciembre de 2011 y 2010 ascienden a 24.804 y 50.578 miles de euros respectivamente, de los cuales 7.882 y 10.066 miles de euros se han materializado en efectivo y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2011 y 2010 (véase Nota 21.d).

En cuanto a las bajas, durante el ejercicio 2011 se ha producido la venta de terrenos en Valdebebas (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, obteniéndose un beneficio de 808 miles de euros. Durante el ejercicio 2010 se produjo la venta de terrenos en Valdebebas (Madrid) por importe de 6.815 miles de euros, por el que se registró un beneficio por importe de 1.778 miles euros.

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. La Sociedad no estima ningún impacto por este motivo debido principalmente a que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega. Por este motivo y en base a la experiencia histórica de los últimos años la Sociedad no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011 por este concepto. El procedimiento de la compañía en relación con las garantías o avales de cobertura sobre los anticipos recibidos de clientes prevé que la totalidad de los anticipos recibidos de clientes se encuentren avalados.

Asimismo, en el ejercicio 2010 se registraron 16 miles de euros como gasto por indemnizaciones a contratistas y clientes ante la paralización en el desarrollo de determinadas promociones, asociadas a la Sociedad Dominante, registrado en el epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, no habiéndose registrado importe alguno por dicho concepto al cierre del ejercicio 2011.

Anticipos a proveedores

El detalle del epígrafe de "Anticipos a proveedores" a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Realia Business, S.A.:		
Valdebebas	3.020	3.129
El Molar	18	-
Resto Otros	21	176
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.:		
El Molar	212	212
Realia Business Portugal		
Otros	2	-
Resto suelos	-	10
Total compra de suelos	**3.273**	**3.527**

Estos anticipos corresponden principalmente a las cantidades pagadas a cuenta de suelo a adquirir y para los que a 31 de diciembre de 2011 y 2010 no se había producido la transmisión de la propiedad al Grupo Realia Business. Durante el ejercicio 2010, se traspasó el anticipo sobre el suelo de Valdemoro por importe de 3.267 miles de euros a 'Terrenos y solares' y se dió de alta un nuevo anticipo en Valdebebas por importe de 3.129 miles de euros.

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

Conforme la NIC 23 revisada, el Grupo capitaliza intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración es superior a doce meses, por importe de 2.806 y 1.633 miles de euros en los ejercicios 2011 y 2010, respectivamente.

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

Al 31 de diciembre de 2011, existen activos incluidos en el epígrafe de existencias en garantía de diversos créditos hipotecarios por un importe neto contable de 623.063 miles de euros con el siguiente desglose:

	Miles de Euros		
	Valor Neto Contable	Garantía Hipotecaria	
		Ptmo. Sindicado	Ptmo. Promotor
Terrenos y promociones	605.346	621.070	101.503
Promociones Terminadas	17.717	-	18.118
Total	**623.063**	**621.070**	**119.621**

Al 31 de diciembre de 2010, existían activos incluidos en el epígrafe de existencias en garantía de diversos créditos hipotecarios por un importe neto contable de 663.446 miles de euros con el siguiente desglose:

	Miles de Euros		
	Valor Neto Contable	Garantía Hipotecaria	
		Ptmo. Sindicado	Ptmo. Promotor
Terrenos y promociones	640.428	634.333a	110.391
Promociones Terminadas	23.018	-	31.121
Total	**663.446**	**634.333**	**141.512**

Deterioros de existencias

La variación de los deterioros sobre existencias del ejercicio 2011 del Grupo asciende a 19.806 miles de euros, sin incluir las diferencias de conversión, que se desglosan en;

a) Deterioro sobre terrenos que ascienden a 14.202 miles (Nota 24.i), y que corresponden fundamentalmente, a terrenos de la Sociedad Dominante, cuya minusvalía ha sido puesta de manifiesto por las valoraciones anteriormente mencionadas.

b) Deterioro sobre promociones en curso y terminadas por importe neto de 5.604 miles de euros (Nota 24.i).

De acuerdo con las normas contables, el Grupo tiene provisionadas todas las minusvalías de sus existencias, y no registra contablemente las plusvalías hasta el momento de su materialización efectiva, vía venta (véanse Notas 4-f y 4-o).

15. Otros activos

15.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	2011	**2010**
Clientes y deudores	40.978	35.234
Clientes, efectos y pagos domiciliados a cobrar	204	10.507
Clientes y efectos impagados	13.721	8.180
Clientes de dudoso cobro	4.785	4.394
Deudores diversos	5.600	3.467
Deterioros por insolvencia	(13.430)	(12.925)
Otros Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 22)	3.118	3.842
Activos por impuestos corrientes (Nota 22)	5.713	376
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	**60.689**	**53.075**

El saldo de "Clientes y deudores" corresponde principalmente a facturas emitidas por anticipado en SIIC de París (20.197 miles de euros) y a facturas pendientes de emitir por las sociedades patrimoniales por la linealización de las carencias y bonificaciones de los contratos de alquiler, (17.287 miles de euros), de acuerdo al tratamiento contable en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC 17).

Los Administradores estiman que el importe registrado en libros de deudores se aproxima a su valor razonable.

15.2 Activos Financieros corrientes y no corrientes

Los epígrafes "Activos financieros no corrientes" y "Otros activos financieros corrientes" según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

	Miles de euros			
	2011		**2010**	
	No Corrientes	**Corrientes**	**No Corrientes**	**Corrientes**
Créditos	13.524	787	810	15.063
Depósitos y fianzas	-	5.396	-	1.126
Intereses	-	63	-	116
Otros	-	189	-	189
	13.524	**6.435**	**810**	**16.494**

Al 31 de diciembre de 2011 se ha procedido a la reclasificación del saldo del crédito que la sociedad Retingle, S.L. tiene concedido con la sociedad Inmosineris, S.L (su otro socio) de "Otros activos financieros corrientes" a "Otros activos financieros no corrientes", por haberse novado en el ejercicio siendo su nuevo vencimiento en enero de 2015. Este crédito devenga un interés del Euribor a doce meses más 0,75% y tiene un límite de disposición de 18.962 miles de euros. Al cierre de los ejercicios 2011 y 2010, el saldo dispuesto asciende a 13.524 y 15.027 miles de euros, respectivamente.

15.3 Otros activos no corrientes

El epígrafe "Otros activos no corrientes" del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2011 y 2010 incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Efectos comerciales en cartera	1	2
Fianzas a largo plazo	11.410	17.457
	11.411	**17.459**

16. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable e incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Depósitos a c/p con Ent.cdto. Asociadas	11.569	41.776
Depósitos a c/p con Ent.cdto. ajenas	13.976	1.226
Tesorería	59.062	187.362
	84.607	**230.364**

No existe saldo de uso restringido al cierre del ejercicio 2011. Al cierre de 2010, 127.000 miles de euros, registrados en cuentas corrientes con entidades de crédito asociadas y ajenas al grupo, eran de uso restringido para los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	2011	**2010**
Entidades de crédito asociadas		
Reinversión	-	122.948
Fondo de Reserva al servicio de la Deuda	-	4.052
	-	**127.000**

El epígrafe "Tesorería" incluía, al cierre del ejercicio 2010, 122.948 miles de euros de uso restringido para reinversión que estaban sujetos a una garantía de prenda derivada del Contrato de Financiación firmado el 27 de abril de 2007 entre Realia Patrimonio, S.L.U., como entidad acreditada y un sindicato formado por 16 entidades financieras, como entidades acreditantes (Véase Nota 20). Adicionalmente, para asegurar el cumplimiento de todas las Obligaciones Garantizadas en el mismo, se constituyó un derecho real de prenda sobre todas las cuentas corrientes de la sociedad del Grupo, Realia Patrimonio, S.L.U. y un fondo de reserva al servicio de la deuda por importe de 4.052 miles de euros que tenía carácter remunerado y quedó cancelado, tras la entrega de la información anual relativa al ejercicio social de 2010.

17. Patrimonio neto

El estado de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2011 y 2010, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida en los ejercicios.

Capital social

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el capital social está representado por 277.376.322 acciones al portador de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas en la forma siguiente:

	Porcentaje de Participación	Miles de Euros
		Importe Capital
Corporación Financiera Caja de Madrid , S.A.	27,651%	18.407
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	27,204%	18.110
Asesoría Financiera y de Gestión (Grupo FCC)	2,418%	1.610
Corporación Financiera Hispánica (Grupo FCC)	0,401%	267
Inmobiliaria Lualca, S.L.	5,020%	3.342
Interprovincial, S.L.	5,007%	3.333
Grupo Prasa, S.A.	5,004%	3.331
Resto (Bolsa)	27,295%	18.170
	100%	**66.570**

Reservas de la Sociedad Dominante

Reserva legal

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

Al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 esta reserva se encontraba completamente constituida y su importe asciende a 15.291 miles de euros.

Otras reservas

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2011 se incluyen las reservas especiales y voluntarias, por importes de 43.876 y 263.678 miles de euros respectivamente.

Las reservas indisponibles, ascienden al importe de 43.876 miles de euros, de las que 43.764 miles de euros se generaron el 15 de junio de 2000 por un traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produsa Este, S.A., actualmente Realia Business, S.A. y un importe de 112 miles de euros constituidas con motivo de la entrada en el euro en el ejercicio 2002.

Adicionalmente, existen ‘Resultados negativos de ejercicios anteriores’ por importe negativo de 66.931 miles de euros.

Reserva para acciones de la Sociedad Dominante

En cumplimiento de la obligación dispuesta por la Ley de Sociedades de Capital en su artículo 148, la Sociedad Dominante debe establecer con cargo a reservas voluntarias una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones propias de la Sociedad Dominante en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas (véase Nota 4.l) y cuyo importe asciende a 2.208 miles de euros.

Valores propios

En el ejercicio 2010, la Sociedad firmó un contrato de gestión de su autocartera con una entidad especializada. La colocación en el mercado de dichas acciones, ha generado una minusvalía en el ejercicio 2011 de 209 miles de euros (740 miles de euros en 2010), que ha sido registrada en el epígrafe 'Reservas' del balance de situación adjunto.

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles de Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2010	**1.595.455**	**2.787**
Retiros	(2.046.993)	(3.514)
Adquisiciones	1.914.837	2.935
Saldos al 31 de diciembre de 2011	**1.463.299**	**2.208**

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2011 es de 1,51 €/acción (1,75 €/acción en 2010).

Reserva en sociedades consolidadas

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

	Miles de Euros	
	2011	2010
Realia Business, S.A. y ajustes de consolidación	10.121	262
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	(3.048)	(1.851)
Subgrupo Planigesa	33.871	50.756
Wilanow Realia	852	(1.336)
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	20	17
Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A.	(5.026)	(4.006)
Fomento Equipamientos Inmobiliarios	-	(267)
Noralia, S.A.	10.362	10.959
RyG 55 Promociones Alcarreñas	(1.251)	(1.010)
Grupo SIIC de París	(23.769)	(62.199)
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda	(885)	(2.490)
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(2.714)	(2.891)
Realia Polska SP ZOO	(3.870)	(2.381)
Studio Residence Iberia	131	187
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	(11.439)	(9.516)
As Cancelas	(6)	-
Realia Contesti	(58)	(21)
Realia Zarea	290	60
Guillena Golf	(311)	(244)
Servicios Indice	(1.103)	(1.078)
Realia Patrimonio	(19.788)	(301)
Nasozena	545	(31)
Valaise	18	18
Retingle	538	1.012
Total	**(16.520)**	**(26.351)**

18. Intereses minoritarios

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

Descripción	Miles de Euros
Saldo al 31-12-2009	**266.920**
Variaciones del perímetro de consolidación	(41.309)
Ampliaciones/Reducciones de capital	283.500
Ajustes por valoración	-
Distribución de dividendos	(3.990)
Resultado del ejercicio 2010	8.585
Otros movimientos	91
Saldo al 31-12-2010	**513.797**
Variaciones del perímetro de consolidación	(13.019)
Ampliaciones/Reducciones de capital	(62)
Ajustes por valoración	338
Distribución de dividendos	(18.270)
Resultado del ejercicio 2011	42.312
Saldo al 31-12-2011	**525.096**

A 31 de diciembre de 2011, los “Intereses minoritarios”, por sociedad, son los siguientes:

Descripción	Miles de Euros
Planigesa, S.A.	17.258
Hermanos Revilla, S.A.	98.317
Boane 2003, S.A.U.	(2.602)
SIIC de París	366.681
Nasozena, S.L.	13.559
As Cancelas Siglo XXI, S.	(23)
Servicios Indice, S.A.	5.335
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	544
R y G- 55, Promociones Alcarreñas, S.L.	2.972
Noralia, S.A.	11.521
Retingle, S.L.	11.534
Saldo al 31-12-2011	**525.096**

Las sociedades con una participación superior al 10% en alguna sociedad del Grupo integrantes del epígrafe “Intereses minoritarios”, son los siguientes:

	Sociedad	Porcentaje de Participación	
		2011	2010
Nozar, S.A.	Servicios Indice, S.A	39,92%	39,92%
Estudios de Investigación y Servicio, S.L.	Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	49,00%	49,00%
Noriega, S.L.	Noralia, S.A.	49,00%	49,00%
Actividades y Desarrollos G-55, S.L.	R y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L.	46,60%	46,60%
Gestión de Inmuebles y Solares, S.L.	Planigesa, S.A.	24,00%	24,00%
Inmo Sirenis, S.L.U.	Retingle, S.L.	49,90%	49,90%
Reordo, SL	Nasozena, S.L.	12,50%	12,50%
Inversiones Saona, S.L.	Nasozena, S.L.	12,50%	12,50%
Société Foncière Lyonnaise	SIIC de París	29,99%	29,99%

19. Provisiones

Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31-12-2009	**12.239**	**17.261**	**29.500**
Adiciones	-	7.105	7.105
Aplicaciones	-	(12.964)	(12.964)
Saldo al 31-12-2010	**12.239**	**11.402**	**23.641**
Adiciones	-	2.233	2.233
Aplicaciones	(4.007)	(4.028)	(8.035)
Traspasos	(161)	22	(139)
Variaciones perímetro	-	(473)	(473)
Saldo al 31-12-2011	**8.071**	**9.156**	**17.227**

El importe registrado como “Garantias” corresponde a la estimación realizada el Grupo para poder hacer frente en cualquier momento a responsabilidades derivadas por defecto de calidad, vicios ocultos o reparaciones extraordinarias u otras contingencias de los inmuebles entregados, terminados y pendientes de venta, que pudieran acaecer durante el período máximo de responsabilidad del promotor (diez años). Durante el ejercicio 2011 se ha procedido a la reversión de 4.007 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. Dichas reversiones se encuentran registradas en el epígrafe ‘Variación de provisiones de tráfico’ de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 24.i).

El importe registrado en “Otras Provisiones”, corresponde parte a la estimación realizada por la Sociedad para hacer frente a posibles responsabilidades derivadas de litigios derivados de reclamaciones realizados por terceros. Durante el ejercicio 2011 se han revertido 4.028 miles de euros como consecuencia de la resolución, favorable para el Grupo, de varias sentencias. Asimismo, se han dotado 2.233 miles de euros por nuevas contingencias legales que pueden ser negativas para el Grupo. Dichos movimientos se encuentran registrados en el epígrafe ‘Variación de provisiones de tráfico’ de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 24.i).

Durante el ejercicio 2010 se procedió a la reversión de 5.780 miles de euros como consecuencia de la resolución, favorable para la Sociedad, de una sentencia sobre una promoción inmobiliaria, y la reversión de 1.921 miles de euros como consecuencia de la no recuperabilidad del IVA en efectos comerciales impagados. Dichas reversiones se encontraban registradas en el epígrafe ‘Variación de provisiones de tráfico’ de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 24.i). Además, se traspasaron 3.925 miles de euros al epígrafe ‘Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar’ (Nota 15.1) correspondientes a la estimación del riesgo de impago por ventas de suelo sin el correspondiente aval.

Provisiones corrientes

Adicionalmente, la Sociedad registra en el epígrafe de “Provisiones corrientes” el importe de la provisión de garantías, que se estima puedan ser realizados en el corto plazo que al 31 de diciembre de 2011 asciende a un importe de 901 miles de euros (740 miles de euros en 2010).

20. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
No corrientes		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	969.659	1.318.856
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito asociadas	397.544	581.115
(Gastos de formalización)	(10.297)	(19.034)
	1.356.906	**1.880.937**
Corrientes		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	410.313	228.301
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito asociadas	489.523	246.393
(Gastos de formalización)	(6.813)	(5.932)
Intereses de deudas	9.844	7.384
	902.867	**476.146**
Total	**2.259.773**	**2.357.083**

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 las deudas con entidades financieras clasificadas por las garantías prestadas tienen la siguiente composición:

Préstamos y créditos bancarios corrientes y no corrientes	**Miles de euros**			
	2011		**2010**	
	Límite	**Dispuesto**	**Límite**	**Dispuesto**
Garantía personal y otras garantías	91.309	51.241	105.496	70.249
Garantía hipotecaria	163.567	116.450	179.349	125.732
Garantías Sindicado sin recurso	1.345.732	1.345.732	1.466.867	1.466.867
Garantías Sindicado con recurso	895.680	753.616	941.087	711.817
(Gastos de formalización)	(17.110)	(17.110)	(24.966)	(24.966)
Intereses de deudas corrientes	-	9.844	-	7.384
Total	**2.479.178**	**2.259.773**	**2.667.833**	**2.357.083**

Atendiendo a la naturaleza del endeudamiento, a 31 de diciembre de 2011 y 2010, el detalle es el siguiente:

Préstamos y créditos bancarios corrientes y no corrientes	**Miles de euros**	
	2011	**2010**
	Préstamo	**Préstamo**
Hipotecario subrogable	98.504	102.277
Deuda sin recurso	1.411.653	1.557.950
Crédito sindicado promoción	753.616	711.817
Bilateral	3.266	2.621
(Gastos de formalización)	(17.110)	(24.966)
Intereses	9.844	7.384
Total	**2.259.773**	**2.357.083**

Del total del saldo dispuesto de préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2011 y 2010, son saldos con empresas asociadas 887.067 y 827.508 miles de euros respectivamente, correspondientes a créditos de Bankia, accionista del Grupo (Nota 25).

Al 31 de diciembre de 2011 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Préstamos y otras deudas con entidades de crédito" en el balance de situación adjunto y ascienden a 17.110 miles de euros (24.966 miles de euros en 2010).

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 2011 a un importe máximo de 854.372 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 2011, el crédito se encuentra instrumentado en un único tramo, correspondiendo la fecha de vencimiento final en 2017. El importe dispuesto del mismo al cierre del ejercicio 2011 es de 854.372 miles de euros, correspondiendo el 31,8% a financiación proporcionada por entidades de crédito asociadas y el resto a entidades financieras de primer nivel. El tipo de interés de referencia es el Euribor más un margen de 90 puntos básicos

Con fecha 30 de septiembre de 2011, la participada 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. De esta forma, las cuotas del 31 de diciembre de 2011 al 31 de diciembre de 2014, ambas incluidas, han quedado íntegramente satisfechas, y la cuota del 30 de junio de 2015 quedaría reducida a 17,5 millones de euros.

Por su parte, SIIC de París 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 2017. El tipo de interés de referencia es el Euribor más un margen de 75 puntos básicos. Tras diversas amortizaciones el limite e importe dispuesto es de 491.360 miles de euros, correspondiendo el 25,1% a financiación proporcionada por entidades de crédito asociadas y el resto a entidades financieras de primer nivel.

Durante la vigencia de los mencionados contratos sindicados, se deben cumplir diversos ratios relativos a coberturas de la carga financiera y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios, referenciados a Realia Patrimonio y a SIIC de París, cumpliéndose al cierre del ejercicio los ratios establecidos.

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, y de acuerdo con el carácter patrimonialista de SIIC de París y Realia Patrimonio, vinculadas a los créditos sindicados, se han venido contratando determinadas operaciones de cobertura de riesgo de tipo de interés (Interest Rate Swap). Mediante estas operaciones han intercambiado cotizaciones de tipo de interés variable por cotizaciones fijas o limitadas en un rango determinado durante la vida de las mismas en base a los endeudamientos vigentes o estimados. En el mes de junio de 2011 se ha procedido a un cambio en las características de estos derivados, pasando a estar referenciadas a un tipo variable del Euribor a 1 mes, y devengo mensual de intereses, en vez de semestrales y referenciado a Euribor a 6 meses, y una disminución en el tipo fijo de 18,5 puntos básicos. El tipo medio ponderado de interés fijo establecido en los ocho y dieciséis tramos, respectivamente, de estas operaciones se sitúan en el 4,588% y 4,574%.

En septiembre de 2009, la Sociedad Dominante cerró el proceso de refinanciación de su actividad promotora, mediante la contratación de un crédito sindicado con nueve entidades bancarias por un importe máximo de 1.001.087 miles de euros y con vencimiento final el 30 de diciembre de 2012, por este motivo, ha sido traspasado en su totalidad al epígrafe "Pasivos financieros corrientes" del balance de situación adjunto. Durante los ejercicios 2011 y 2010, se ha reducido el importe máximo, pasando a ser 895.680 miles de euros, tras diversas amortizaciones obligatorias y voluntarias realizadas en los mismos.

Actualmente el préstamo se encuentra instrumentado en dos tramos de características e importes distintos, el tipo de interés aplicable para los tramos A y C es el Euribor más un margen de 200 puntos básicos.

El importe dispuesto a cierre del ejercicio 2011 es de 753.616 miles de euros, correspondiendo 392.183 miles de euros a entidades de crédito asociadas y el resto a otras entidades financieras.

El ratio VTL ("Value to loan"), relación entre GAV de los activos y el endeudamiento neto, exigido en el contrato sindicado para el 2011 es de 125 %, por debajo de esta cifra se deberá constituir nuevas garantías que reestablezcan dicho ratio. Al cierre del ejercicio 2011, la Sociedad se encuentra en un ratio de 135,3 %.

Cómo garantías de este préstamo, la Sociedad ha pignorado el 76,33% de la participación sobre su filial Realia Patrimonio, S.L.U., otorgando prenda sobre derechos de crédito derivados de los préstamos con empresas del grupo y garantía hipotecaria de primer grado sobre suelos propiedad de la Sociedad indicados en la Nota 14. El mencionado préstamo establece, entre otras, restricciones para el pago de dividendos y para la realización de inversiones; asimismo existen ciertos supuestos de amortización

anticipada obligatoria, entre los que destacan que, en el supuesto en que se realice un aumento de capital en la Sociedad que no de lugar a un cambio de control, las aportaciones dinerarias que realicen los nuevos accionistas se deberán destinar íntegramente a la amortización anticipada de la financiación, excepto las cantidades necesarias para cubrir posibles desviaciones en el plan de negocio. 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.

El tipo de interés medio vigente a 31 de diciembre de 2011 y 2010 aplicable al conjunto de endeudamiento bancario del Grupo es del 2,45% y 2,35% respectivamente, antes de considerar la cobertura financiera, considerando el coste de la cobertura, el interés medio ponderado de la deuda bancaria ascendería al 3,87%.

El interés medio ponderado de los pasivos financieros corrientes y no corrientes en el ejercicio 2011, considerando la totalidad de los gastos financieros (nota 24.f), asciende al 4,29 %.

El vencimiento de los préstamos y deudas financieras es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
2011	-	132.704
2012	867.481	784.288
2013	67.215	83.328
2014	17.229	45.282
2015	57.820	59.578
2016 (*)	65.943	1.276.869
2017 y siguientes	1.201.195	-
(Gastos de formalización)	(17.110)	(24.966)
	2.259.773	**2.357.083**

(*) En el detalle de 2010, el vencimiento de 2016 incluye de 2016 en adelante.

Operaciones de cobertura de tipo de interés

Los derivados se valoran a su valor razonable de acuerdo con lo indicado en la Nota 4-k.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el Grupo Realia Business tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos de variación del tipo de interés. Los instrumentos utilizados, swaps que permiten que al 31 de diciembre de 2011 y 2010 la deuda financiera variable se encuentre protegida en un 41,23% y 40,41% respectivamente, frente a posibles alzas en los tipos de interés.

El detalle de los vencimientos de la deuda financiera a tipo variable protegida, en función de la cobertura del tipo de riesgo al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Año de vencimiento		
	2012	**2014**	**Total**
Protegida: Con swaps	1.596	933.060	934.656

Los tipos de interés fijos establecidos en esta operación se sitúan, en el 4,57% para SIIC de París y en el 4,59% para Realia Patrimonio.

La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en los ejercicios 2011 y 2010 ha supuesto un aumento de gasto por intereses de 32.447 y 36.705 miles de euros, respectivamente (véase Nota 24-f).

La variación de la valoración en los ejercicios 2011 y 2010 que cumplen plenamente con todos los requisitos para ser calificados de cobertura, ha supuesto movimientos positivos de 1.732 y 6.275 miles de euros en el epígrafe “Ajustes por valoración” del balance de situación adjunto.

21. Otros pasivos

a) Otros pasivos financieros no corrientes

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Derivados (Nota 20)	48.464	55.701
Préstamos Accionistas	-	105.062
Otros	-	2.209
Total	**48.464**	**162.972**

A 31 de diciembre de 2011 se ha producido el traspaso a 'Otros pasivos financieros corrientes' del préstamo concedido por los accionistas de 100.000 miles de euros de principal junto con 8.945 miles de euros de intereses devengados (5.062 miles de euros de intereses devengados a 31 de diciembre de 2010), correspondiente a la disposición efectuada por la sociedad Realia Business del préstamo participativo por importe máximo de 100.000 miles de euros, concedido por sus socios mayoritarios, asociado a la firma de la refinanciación de la deuda de dicha Sociedad.

b) Otros pasivos no corrientes

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Otros pasivos a pagar no corrientes	2.404	2.404
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes	18.592	19.957
Total	**20.996**	**22.361**

c) Otros pasivos financieros corrientes

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Proveedores inmovilizado	8.211	7.170
Derivados (Nota 20)	35.377	30.876
Efectos a pagar	4.681	9.054
Otras deudas a pagar	111.708	9.042
Otros	1.476	1.131
Total	**161.453**	**57.273**

A 31 de diciembre de 2011 se ha producido el traspaso desde 'Otros pasivos financieros no corrientes' a "Otras deudas a pagar", del préstamo concedido por importe global de 108.945 miles de euros, correspondiente a la disposición efectuada por la sociedad Realia Business del préstamo participativo por importe máximo de 100.000 miles de euros, concedido por sus socios mayoritarios, asociado a la firma de la refinanciación de la deuda de dicha Sociedad.

d) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Proveedores empresas del grupo y asociadas	8.861	11.168
Proveedores por compra de suelo:		
Sin instrumento de pago	634	639
Con efectos comerciales	1.554	37.617
Proveedores	19.728	23.369
Proveedores efectos a pagar	1.302	4.361
Anticipos de clientes (Notas 14 y 4-h)	7.882	10.066
Acreedores	14.432	24.170
Hacienda pública acreedora (Nota 22)	9.207	11.695
Pasivos por impuesto corriente (Nota 22)	320	12.728
Total	**63.920**	**135.813**

Este epígrafe incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras de suelos, ejecuciones de obra y costes asociados y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, así como los saldos pendientes de pago con la Administración Pública.

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

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

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, correspondiente a las sociedades del Grupo inscritas en el territorio nacional:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio
	2011
	%
Realizados dentro del plazo máximo legal Resto **Total pagos del ejercicio**	**100%**
PMPE (días) de pagos	0
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	0%

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2011 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 85 días, para todos aquellos contratos celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la ley.

En función de lo establecido en la norma tercera de la mencionada resolución, el Grupo no tiene saldo pendiente de pago al 31 de diciembre de 2011 y 2010 derivado de contratos firmados con fecha posterior a la entrada en vigor de la Ley, que acumule un aplazamiento superior al permitido por Ley.

e) Otros pasivos corrientes

Dentro de este epígrafe se recogen principalmente rentas por facturaciones de arrendamientos anticipados, que se imputan a pérdidas y ganancias en función del devengo de las mismas.

22. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

El 2 de febrero de 2007 la Sociedad Dominante recibió de la Agencia tributaria el número del grupo fiscal asignado, correspondiendo el nº 135/07.

Por tanto, desde el ejercicio 2007, el Grupo Realia tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe “Impuesto sobre las ganancias” recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada refleja la suma de los importes que restan de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del Grupo, así como los efectos producidos por el proceso de consolidación y de la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera.

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

	Miles de Euros							
	Activos Fiscales				Pasivos Fiscales			
	Corrientes		Diferidos		Corrientes		Diferidos	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Impuestos anticipados	-	-	33.589	35.700	-	-	-	-
Créditos por pérdidas a compensar	-	-	72.161	45.239	-	-	-	-
Créditos por deducc.pdtes.aplicar	-	-	18.781	10.630	-	-	-	-
H.P.por IVA/IGIC	3.118	3.842	-	-	3.817	5.281	-	-
H.P.por devolución de impuestos	5.713	376	-	-	-	-	-	-
HP acreedora Impto.Sociedades	-	-	-	-	320	12.728	-	-
H.P.acreedora por IRPF	-	-	-	-	1.317	1.305	-	-
Organismos de Seguridad Social	-	-	-	-	795	813	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	3.278	4.296	-	-
Impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	36.303	26.443
Total	**8.831**	**4.218**	**124.531**	**91.569**	**9.527**	**24.423**	**36.303**	**26.443**

Las principales diferencias habidas en los ‘Créditos fiscales por pérdidas a compensar’ y ‘Deducciones pendientes de aplicar’, se deben a la reclasificación de las deducciones por doble imposición de dividendos intragrupo que, en las liquidaciones del impuesto del Grupo Fiscal, pasan de ‘Créditos por deducciones pendientes de aplicar’ a ‘Créditos por perdidas a compensar’.

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.

El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en los ejercicios 2011 y 2010 son los siguientes:

	Miles de euros	
	Impuestos Diferidos de activo	**Impuestos Diferidos de pasivo**
Saldo al 31-12-2009	**75.545**	**23.185**
Derivados	(286)	-
Venta activos intragrupo	(1.214)	-
Actualización deudas comerciales	(92)	-
Inspecciones	(11)	-
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	11.454	-
Provisiones gastos	(2.232)	-
Operaciones a plazo	-	(963)
Provisiones cartera	8.402	(3.748)
Ajustes consolidación	-	10.854
Cuotas a pagar empresas Grupo fiscal	-	(980)
Otros	3	(1.905)
Saldo al 31-12-2010	**91.569**	**26.443**
Derivados	(573)	-
Actualización deudas comerciales	(6)	-
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	35.072	-
Provisiones gastos	(488)	-
Operaciones a plazo	-	(831)
Provisiones cartera	795	1.013
Ajustes consolidación	(1.819)	2.481
Libertad de amortización	-	7.287
Otros	(19)	(90)
Saldo al 31-12-2011	**124.531**	**36.303**

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos, a cierre de los ejercicios 2011 y 2010 son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Activos Diferidos		**Pasivos Diferidos**	
	2011	**2010**	**2011**	**2010**
Créditos por pérdidas a compensar	72.161	45.239	-	-
Créditos por deducc.pdtes.aplicar	18.781	10.630	-	-
Provisiones de gastos	2.378	2.866	-	-
Inspecciones	9	9	-	-
Cartera de valores	10.016	9.222	-	-
Derivados	17.015	17.588	-	-
Eliminaciones intragrupo	3.966	5.785	-	-
Otros	205	230	-	-
Ventas aplazadas	-	-	-	831
Cartera de valores	-	-	4.061	3.048
Plusvalías de consolidación	-	-	7.517	7.244
Ajustes de consolidación	-	-	13.020	10.812
Libertad de amortización	-	-	8.721	1.434
Valor activos en fusión	-	-	2.550	2.550
Otros	-	-	434	524
Total	**124.531**	**91.569**	**36.303**	**26.443**

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minora en las bonificaciones y deducciones devengadas durante el

ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

El impuesto sobre beneficios devengado en los ejercicios 2011 y 2010 asciende a 14.772 y 1.677 miles de euros de ingresos, respectivamente, tal como se ha recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. A continuación se presenta la conciliación entre el gasto y la cuota fiscal devengada:

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Base contable del impuesto	28.778	8.025
Resultado de sociedades consolidadas por el método de la participación	2.401	2.114
Diferencias permanentes	(41.728)	(1.277)
Ajustes de consolidación	(442)	-
Compensación bases imponibles negativas	(29)	(6)
Resultado contable ajustado	**(11.020)**	**8.856**
Cuota	(3.337)	3.607
Deducciones	(7.510)	(1.931)
Impuesto sobre Sociedades devengado	(10.847)	1.676
Ajustes al Impuesto de Sociedades ejercicio anterior	(3.925)	(3.353)
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	**(14.772)**	**(1.677)**

Las 'diferencias permanentes' del ejercicio 2011 corresponden en su mayor parte a resultados exentos de tributación (SIIC de París) netos del efecto fiscal de las provisiones de cartera.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Año Origen	Fecha Límite de Compensación	Miles de Euros	
		2011	**2010**
1998	2016	108	203
1999	2017	393	393
2000	2018	186	186
2001	2019	831	831
2002	2020	221	221
2003	2021	554	554
2004	2022	2.131	2.131
2005	2023	1.061	1.061
2006	2024	1.293	1.293
2007	2025	2.052	2.052
2008	2026	67.941	70.802
2009	2027	32.454	32.520
2010	2028	68.271	51.534
2011	2029	78.896	
		256.392	**163.781**

Las variaciones de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2008, 2009 y 2010 se deben a las reclasificaciones e incorporaciones explicadas en el detalle de saldos con las Administraciones Publicas (Créditos Fiscales).

La Sociedad únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que no existe duda en cuanto a su recuperación.

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

Año origen	Fecha Límite de Aplicación	Deducciones pendientes de aplicar			
		2011	2010	Activada 2011	Activada 2010
2007	2014	-	1.032	-	-
2008	2015	3.017	4.590	2.648	2.213
2009	2016	8.948	8.928	6.259	6.239
2010	2017	430	2.232	375	2.178
2011	2018	9.474	-	9.499	-
Total		**21.869**	**16.782**	**18.781**	**10.630**

En el ejercicio 2011, tras la venta de su participación en el C.C. La Vaguada, la sociedad Hermanos Revilla, S.A., tiene una deducción por reinversión pendiente de aplicar de 2.667 miles de euros.

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. La Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección los ejercicios 2008 a 2011 para todos los impuestos Estatales, salvo para el Impuesto de Sociedades que también tiene abierto el 2007.. Del resto de las sociedades dependientes que forman el Grupo, todas tienen abiertos a inspección todos los impuestos estatales que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios y cinco para el impuesto sobre sociedades.

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

23. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Avales ante compradores pisos (Ley 57/1968)	1.698	5.871
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros	14.137	58.244
Total	**15.835**	**64.115**

El concepto “Otros” corresponde fundamentalmente a garantías prestadas en concursos, garantías urbanísticas y reclamaciones ante organismos y administraciones públicas. Los Administradores de las Sociedades del Grupo consideran que no se pondrán de manifiesto pasivos significativos en relación con estas garantías prestadas y con los litigios y reclamaciones pendientes de resolución.

La disminución durante el ejercicio 2011 corresponde a la cancelación de los avales entregados como garantías en la compra de suelos cuyo importe se encontraba aplazado, y por el cumplimiento de los plazos de las garantías ofrecidas ante los distintos órganos administrativos por urbanización de terrenos u otros.

24. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Para el ejercicio 2011:

	Venta de Promociones y Solares	Arrendamientos y Otros	Total	%
Madrid	32.906	59.019	91.925	44,80%
Cataluña	6.159	3.522	9.681	4,72%
Valencia	2.877	-	2.877	1,40%
Andalucía	4.581	1.113	5.694	2,78%
Asturias	446	-	446	0,22%
Canarias	2.058	-	2.058	1,00%
Castilla y León	2.594	125	2.719	1,33%
Castilla La Mancha	240	5.081	5.321	2,59%
Resto	5.364	2.557	7.921	3,86%
Exterior	2.205	74.333	76.538	37,30%
Total	**59.430**	**145.750**	**205.180**	**100%**

Para el ejercicio 2010:

	Venta de Promociones y Solares	Arrendamientos y Otros	Total	%
Madrid	40.532	62.549	103.081	39,91%
Cataluña	16.809	7.972	24.781	9,59%
Valencia	15.705	-	15.705	6,08%
Andalucía	13.947	1.270	15.217	5,89%
Asturias	3.013	-	3.013	1,17%
Canarias	2.737	-	2.737	1,06%
Castilla y León	3.435	134	3.569	1,38%
Castilla La Mancha	-	6.806	6.806	2,64%
Resto	7.163	2.864	10.027	3,88%
Exterior	10.213	63.129	73.342	28,40%
Total	**113.554**	**144.724**	**258.278**	**100%**

El Grupo ha cerrado el ejercicio 2011 con unas ventas de promociones y terrenos, registradas en la cuenta de resultados, de 59.430 miles de euros y el 2010, con una venta de promociones de 113.554 miles de euros.

Las rentas netas procedentes de arrendamientos de inmuebles y otros servicios obtenidos durante los ejercicios 2011 y 2010 ascendieron a 145.750 y 144.724 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos por IPC del ejercicio 2012 y sucesivos, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Menos de un año	138.574	145.593
Entre dos y cinco años	251.422	364.698
Más de cinco años	55.503	138.014
Total	**445.499**	**648.305**

b) Otros ingresos de explotación

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

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Gastos repercutidos por arrendamientos y otros (Nota 4v)	27.677	26.457
Ingresos por servicios diversos	1.753	4.759
Total otros ingresos	**29.430**	**31.216**

c) Aprovisionamientos y otros gastos externos

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2011 y 2010 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Compras de terrenos y solares	5.773	10.922
Variación de existencias	2.032	(2.844)
Obras y servicios realizados por terceros	17.727	11.289
	25.532	**19.367**

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 detalle de otros gastos externos de los ejercicios 2011 y 2010 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Arrendamientos y cánones	427	344
Reparaciones y conservación	8.009	8.381
Servicios profesionales independientes	1.496	1.256
Seguros	720	561
Servicios bancarios y similares	166	210
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.474	1.384
Suministros	3.016	3.769
Servicios postventa y otros servicios prestados por terceros	31.857	31.446
Otros tributos	7.473	7.436
Otros gastos de gestión corriente	74	23
	54.712	**54.810**

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Sueldos, salarios y asimilados	11.420	13.334
Cargas sociales	1.972	2.046
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1)	417	464
Otros gastos sociales	466	382
	14.275	**16.226**

(1).- Las aportaciones a planes de pensiones se encuentran externalizadas (Nota 4.n).

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2011 y 2010 ha sido de 158 y 172 personas respectivamente. La distribución por categorías al cierre de los ejercicios 2011 y 2010, es la siguiente:

	Número medio de empleados				
	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	0	29	0
Total	**158**	**100**	**58**	**142**	**16**

	Número medio de empleados				
	2010				
	Total	**Hombres**	**Mujeres**	**Nacional**	**Internacional**
Directivos y Titulados Grado Superior	67	50	17	63	4
Técnicos y Titulados Grado Medio	31	20	11	21	10
Administrativos y asimilados	45	8	37	44	1
Resto personal asalariado	29	29	-	29	-
Total	**172**	**107**	**65**	**157**	**15**

e) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

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

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Entidades asociadas (Nota 11)		
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	(2.592)	(2.134)
Ronda Norte Denia, S.L.	-	-
Total	**(2.592)**	**(2.134)**

f) Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Ingresos financieros:		
Intereses de activos financieros	3.174	1.117
Otros ingresos financieros	895	1.694
	4.069	**2.811**
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos	(75.753)	(66.736)
Gastos netos asociados a derivados (Nota 20)	(32.474)	(36.705)
Diferencias de cambio	-	(6)
Gastos financieros capitalizados (Nota 4.p)	3.288	2.489
Otros gastos financieros	(644)	(62)
	(105.583)	**(101.020)**
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos (Nota 24-h)	**(174)**	**144**
Resultado financiero	**(101.688)**	**(98.065)**

La tasa media de los gastos financieros capitalizados conforme a la NIC 23 ha sido del 3,28% en el ejercicio 2011 y 2,11% en 2010.

g) Aportación al resultado consolidado

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

Sociedad	Miles de Euros					
	2011			2010		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Integración global:						
Realia Business, S.A.	(39.716)	96	(39.620)	(28.763)	-	(28.763)
R y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L.	(638)	(557)	(1.195)	(241)	(210)	(451)
Valaise	250	-	250	149	-	149
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda	(290)	-	(290)	(474)	-	(474)
Servicios Índice, S.A.	47	47	94	(25)	(24)	(49)
Subgrupo Planigesa	24.641	25.187	49.828	4.098	6.506	10.604
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	-	-	-	(3)	(7)	(10)
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	1.934	-	1.934	943	-	943
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	32	30	62	3	3	6
Portfolio Grandes Areas Comerciales S.A.U.	(1.224)	-	(1.224)	(535)	-	(535)
Noralia, S.A.	(886)	(851)	(1.737)	(597)	(573)	(1.170)
Retingle, S.L.	281	279	560	510	507	1.017
Realia Polska Inwestycje, ZOO	(168)	-	(168)	1.076	-	1.076
Wilanow Realia SP ZOO	(713)	-	(713)	(398)	-	(398)
Grupo SIIC de París	26.440	18.583	45.023	13.724	2.620	16.344
Realia Patrimonio, S.L.U.	(4.302)	-	(4.302)	15.227	-	15.227
Nasozena, S.A.	(949)	(284)	(1.233)	(232)	(77)	(309)
Realia Romania, S.R.L.	-	-	-	2	-	2
Realia Contesti	(107)	-	(107)	(1.303)	-	(1.303)
Realia Zarea	-	-	-	65	-	65
Guillena Golf	(471)	-	(471)	(556)	-	(556)
Integración Proporcional:						
As Cancelas	33	(21)	12	-	-	-
Setecampos Sociedade Imobiliaria, S.A.	(468)	-	(468)	99	-	99
Studio Residence Iberia – Investimentos Imobiliarios, S.A.	(34)	-	(34)	145	-	145
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(59)	-	(59)	177	-	177
Puesta en equivalencia:						
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	(2.395)	(197)	(2.592)	(1.974)	(160)	(2.134)
Total	**1.238**	**42.312**	**43.550**	**1.117**	**8.585**	**9.702**

h) Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros

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

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Deterioros y pérdidas	-	21
Resultado por enajenaciones	(174)	123
Total	**(174)**	**144**

i) Variación de provisiones de tráfico

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

	Miles de Euros	
	2011	**2010**
Provisión neta depreciación productos en curso y terminados (Nota 14)	(5.604)	1.181
Provisión neta depreciación terrenos y solares (Nota 14)	(14.202)	(13.445)
Provisiones netas de tráfico (Nota 19)	5.172	3.613
Total	**(14.634)**	**(8.651)**

25. Saldos y transacciones con Empresas vinculadas

El Grupo mantiene los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2011:

	Miles de Euros							
	Activos		Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	Corrientes	**Total**	**No Corrientes**	**Corrientes**	**Total**	**No Corrientes**	**Corrientes**	**Total**
FCC, S.A. (Nota 21)	-	-	-	54.474	54.474	25	-	25
FCC Construcción, S.A.	-	-	-	-	-	374	7.959	8.333
BANKIA (Notas 16 y 20)	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 (Nota 21)	-	-	-	54.474	54.474	-	-	-
Total	**55.183**	**55.183**	**419.537**	**623.142**	**1.042.679**	**508**	**8.876**	**9.384**

El Grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2010:

	Miles de Euros							
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos	
	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	Corrientes	Total
FCC, S.A. (Nota 21)	-	50	50	52.556	-	52.556	-	-
ISO, S.A.	-	-	-	-	553	553	2.282	2.282
FCC Construcción, S.A.	-	-	-	415	-	415	8.618	8.618
Caja de Madrid (Notas 16 y 20)	-	227.626	227.626	602.988	265.508	868.496	3	3
Espelsa	-	-	-	92	193	285	161	161
Inversión Rústica y Urbana	-	46	46	-	-	-	-	-
Ronda Norte	273	-	273	-	-	-	-	-
Corpor. Fin. Caja Madrid (Nota 21)	-	-	-	52.531	-	52.531	-	-
Otras Sociedades del Grupo	-	26	26	-	74	74	104	104
Total	**273**	**227.748**	**228.021**	**708.582**	**266.328**	**974.910**	**11.168**	**11.168**

Las operaciones de compras, ventas, prestación de servicios y otros, así como intereses abonados y cargados con empresas del Grupo y asociadas, se recogen en el cuadro siguiente:

	Miles de Euros	
	Empresas Asociadas	
	2011	2010
Compras asociadas a terrenos	43	358
Ingresos por arrendamiento	3.464	4.443
Servicios prestados	429	2.188
Servicios recibidos	1.089	481
Intereses cargados	50.318	46.165
Intereses abonados	2.665	1.489

Durante el ejercicio 2011 y 2010, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

26. Información legal relativa Consejo de Administración

De conformidad con lo establecido en los artículos 229 y 230 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades de capital, hay que indicar lo siguiente:

1) En relación con la participación que tienen en el capital de otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., así como los cargos o funciones que en ellas ejerzan:

   a) El Consejero D. Íñigo Aldaz Barrera declaró que participa en una empresa familiar de carácter patrimonial denominada Imbal, S.A., en la que es titular de una participación del 20%, y de la que es Consejero.

   b) El Consejero CARTERA DEVA, S.A. declaró que participa en las sociedades Eurocis, S.A., en la que es titular de una participación del 100% y en la que es Administrador Único; Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., en la que es titular de una pequeña participación y en la que es Consejero; Cala Llonga, S.A., en la que es titular de una participación del 20,825% y en la que no ostenta ningún cargo; y Omag, S.A., en la que es titular de una participación del 33,333% y en la que no ostenta ningún cargo.

c) Los Consejeros E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L., D. Fernando Falcó Fernández de Córdova y D. Rafael Montes Sánchez, declararon que participan en la Sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., en la que son titulares de una participación inferior al 0,050%, los dos primeros, y del 0,094%, el tercero. Los tres son Consejeros de dicha Entidad.

d) El resto de los Consejeros ha declarado que no ostentan participaciones en el capital de entidades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.

2) En relación con la participación que las personas vinculada a los Consejeros ostentan en el capital de otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., así como los cargos o funciones que en ellas ejerzan:

a) El Consejero Inmogestión y Patrimonios, S.A. declaró que la Bankia, S.A., a cuyo Grupo pertenece, ostenta una participación del 100% del capital social de las siguientes sociedades: Bancaja Habitat, S.L., Corporación Empresarial Caja Rioja, Desarrollos Urbanísticos de Segovia, S.A., Inversión en Alquiler de Viviendas, S.L., Inversiones y Desarrollos 2069 Valladolid, S.L., Inversora Burriac, S.L.U., Promociones el Pedrazo, S.A.U., Promociones Llanos de Maspalomas, S.A. y Vallenava Inversiones, S.L.U.

b) El Consejero Valoración y Control, S.L. declaró que la Bankia, S.A., a cuyo Grupo pertenece, ostenta una participación del 100% del capital social de las siguientes sociedades: Bancaja Habitat, S.L., Corporación Empresarial Caja Rioja, Desarrollos Urbanísticos de Segovia, S.A., Inversión en Alquiler de Viviendas, S.L., Inversiones y Desarrollos 2069 Valladolid, S.L., Inversora Burriac, S.L.U., Promociones el Pedrazo, S.A.U., Promociones Llanos de Maspalomas, S.A. y Vallenava Inversiones, S.L.U.

c) El Consejero Mediación y Diagnósticos, S.L. declaró que la Bankia, S.A., a cuyo Grupo pertenece, ostenta una participación del 100% del capital social de las siguientes sociedades: Bancaja Habitat, S.L., Corporación Empresarial Caja Rioja, Desarrollos Urbanísticos de Segovia, S.A., Inversión en Alquiler de Viviendas, S.L., Inversiones y Desarrollos 2069 Valladolid, S.L., Inversora Burriac, S.L.U., Promociones el Pedrazo, S.A.U., Promociones Llanos de Maspalomas, S.A. y Vallenava Inversiones, S.L.U.

3) En relación con la realización por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.:

a) El Consejero Mediación y Diagnósticos, S.A. declaró que realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vocal de los Consejos de Administración de las siguientes sociedades: Global Vía Infraestructuras, S.A., Ged Real Estate, S.A., Ged Real Estate Eastern Investments, S.A. y Tasaciones Madrid, S.A.

b) El Consejero Participaciones y Cartera de Inversión, S.L. declaró que realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vocal de los Consejos de Administración de las siguientes sociedades: Global Vía Infraestructuras, S.A., Ged Real Estate Eastern Investments, S.A., Ged Real Estate, S.A., y Mapfre Inmuebles, S.G.A., S.A.

c) El Consejero Valoración y Control, S.L. declaró que sí realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como vocal del Consejo de Administración de las siguientes sociedades: Espacio Joven Hogares, S.L., Imasinter Vivienda Joven, S.L., Gestecam Vivienda Joven, S.L., Intersolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L., Avanza Madrid Vivienda Joven, S.L., Ged Real Estate Eastern Investments, S.A., Ged Real Estate, S.A., Grupo Valenciano de Alquiler Protegido, S.L., Hogar y Patrimonio Vivienda Joven, S.L., Valor Vivienda en Alquiler, S.L., Hercecam Vivienda Joven, S.L., Mapfre Inmuebles, S.G.A., S.A., Interisolux Torrejón Vivienda Joven, S.L., Global Vía Infraestructuras, S.A. y Gesnova Gestión Inmobiliaria Integral, S.L.

d) El Consejero Inmogestión y Patrimonios, S.A. declaró que realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vocal de los Consejos de Administración de las sociedades Global Vía Infraestructuras, S.A. y Metrovacesa, S.A.

e) El resto de Consejeros han declarado que no realizan por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.

4) Respecto a los miembros del Consejo que asumen cargos en las sociedades en las que REALIA Business, S.A. participa directa o indirectamente, el detalle es el siguiente:

a) D. Ignacio Bayón Mariné es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas REALIA Business, S.A., HERMANOS REVILLA, S.A., PLANIGESA, S.A., BOANE 2003, S.A.U., y de las Sociedades francesas SIIC DE PARÍS y SIIC DE PARÍS 8eme. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de la Sociedad española REALIA PATRIMONIO, S.L.U., y de las Sociedades rumanas REALIA CONTESTI, S.R.L. y REALIA ZAREA, S.R.L.

b) D. Íñigo Aldaz Barrera es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas REALIA Business, S.A., HERMANOS REVILLA, S.A., PLANIGESA, S.A., BOANE 2003, S.A.U. y AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de las Sociedades españolas MINDAZA, S.L.U. y VALAISE, S.L.U. y de las Sociedades rumanas REALIA CONTESTI, S.R.L. y REALIA ZAREA, S.R.L.; y representante de uno de los consejeros de las Sociedades francesas SIIC DE PARÍS y SIIC DE PARÍS 8eme. Por último, es Administrador Único de la Sociedad portuguesa REALIA BUSINESS PORTUGAL – UNIPESSOAL, LDA, y de las Sociedades polacas WILANOW REALIA POLSKA, ZOO y REALIA POLSKA INWESTYCJE SPOLKA, ZOO.

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

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2011 y 2010 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Realia Business, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2011:

	Miles de Euros				
	Nº Personas	**Sueldos**	**Atenciones Estatutarias**	**Planes de pensiones**	**Primas de seguros**
Consejo de Administración	**14**	1.275	1.285	25	33
Alta Dirección	**7**	1.648	**-**	73	12
	21	**2.923**	**1.285**	**98**	**45**

Ejercicio 2010:

	Miles de Euros				
	Nº Personas	**Sueldos**	**Atenciones Estatutarias**	**Planes de pensiones**	**Primas de seguros**
Consejo de Administración	**14**	1.266	1.285	25	-
Alta Dirección	**6**	1.579	**-**	65	4
	20	**2.845**	**1.285**	**90**	**4**

La información individualizada de las remuneraciones de cada Consejero se hace constar en el Informe Anual de Retribuciones de la Sociedad del ejercicio 2011.

El incremento del concepto 'Primas de seguros' obedece a la variación de la participación en beneficios que tiene la empresa en la póliza de seguros de vida, lo cual incide en la prima a pagar.

28. Retribución a los auditores

Durante el ejercicio 2011 y 2010, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a la red Deloitte, así como los honorarios por servicios facturados por los auditores de cuentas anuales individuales de las sociedades incluidas en la consolidación y por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Ejercicio 2011:

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
Servicios de Auditoría	189
Otros servicios de Verificación	73
Total servicios de Auditoría y Relacionados	
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-
Otros Servicios	12
Total Servicios Profesionales	**274**

Ejercicio 2010:

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
Servicios de Auditoría	184
Otros servicios de Verificación	55
Total servicios de Auditoría y Relacionados	
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-
Otros Servicios	13
Total Servicios Profesionales	**252**

29. Información sobre medioambiente

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente.

El Grupo esta procediendo a la rehabilitación del edificio “Le Mirrois”, París (Francia) y dentro de dichos trabajos se contempla una partida de “desamiantaje” por importe de 2.780 miles de euros de los cuales se han incurrido 2.133 miles de euros.

Las Sociedades del Grupo no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.

30. Gestión de riesgos

El Grupo Realia Business está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos, para ello la sociedad tiene elaborado su mapa de riesgos, donde se han analizado los procedimientos que dentro de su organización pueden dar origen a dichos riesgos, se cuantifican y se toman las medidas para que no se produzcan.

Gestión de capital

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximizan el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios. El coste de capital así como los riesgos asociados a cada clase de capital son considerados por el Grupo, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las inversiones propuestas por las Áreas de Negocio.

El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital semestralmente, así como el ratio de Deuda neta sobre GAV.

Los principios básicos definidos por el Grupo Realia Business en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Los principales riesgos a reseñar son:

1.- RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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

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

Riesgo de crédito

El Grupo 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 es atribuible principalmente a sus deudas comerciales y, en su caso, a deudas por arrendamientos. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para

insolvencias, estimadas por la Dirección del Grupo en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. Asimismo, en la actividad de venta de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 13,7 millones de euros, que la compañía ha deteriorado por el riego correspondiente y que ha estimado en 8,3 millones de euros. Con respecto a provisiones por insolvencias, el Grupo ha dotado 0,6 millones de euros (principalmente en el área de patrimonio), siguiendo una política prudente de análisis del riesgo y atendiendo a la normativa contable.

Riesgo de tipo de interés

Debido a las fluctuaciones y a la volatilidad de los mercados monetarios se producen cambios en los tipos de interés que con llevan variaciones en la carga financiera derivada de la deuda del Grupo. Con el objetivo de estar en la posición más adecuada para los intereses del Grupo Realia Business, se mantiene una política activa en la gestión del riesgo de tipo de interés.

Dada la naturaleza de las actividades del Grupo, estrechamente ligadas a la inflación, la política financiera del mismo consiste en procurar que tanto los activos financieros circulantes, que proporcionan una cobertura natural a los pasivos financieros circulantes, como la deuda del Grupo, queden, en parte, referenciados a tipo de interés variable.

Por lo que respecta a la matriz Realia Business, S.A., no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. Esta decisión ha sido tomada tras analizar las expectativas de los mercados financieros y la estructura de su deuda, tras la firma del contrato de refinanciación en septiembre de 2009; no obstante, el Grupo sigue de cerca la posible evolución de dichos mercados que hagan necesario la contratación de coberturas de tipo de interés.

Aun así, el Grupo Realia Business realizo en años anteriores operaciones de cobertura de tipo de interés llegando a final de año a un sistema de coberturas a diferentes plazos, mediante distintos instrumentos, de un 41,2% sobre el endeudamiento financiero bancario del Grupo. Estas coberturas están realizadas en el área patrimonial, concretamente en las participadas Realia Patrimonio, SIIC de París y Hermanos Revilla, alcanzando en total un importe global de 934,7 millones de euros.

Respetando la política de que el instrumento utilizado en origen sea catalogado de cobertura, el Grupo Realia Business ha realizado coberturas de tipo de interés materializadas, principalmente, en contratos de permuta financiera (IRS), donde las sociedades del Grupo pagan fijo y reciben flotante.

Riesgo de liquidez

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

Durante el ejercicio 2009 Realia Business, S.A. refinanció sus líneas crediticias, afectas al negocio de promociones, asegurándose la financiación de su Plan de Negocio para el período 2009 – 2012, quedando a salvo de las futuras incertidumbres de los mercados financieros. El grado de cumplimiento del citado plan ha hecho que la liquidez prevista en el Plan de Negocio se supere en 248,6 millones de euros, por lo que el endeudamiento real es un 24,8% menor que el previsto, lo que ha permitido reducir el límite del préstamo sindicado en 105 millones de euros entre los ejercicios 2010 y 2011. Ante el próximo vencimiento del mismo en diciembre 2012, se ha traspasado a corto plazo en el ejercicio.

El área patrimonial (Realia Patrimonio y sus sociedades dependientes) tienen cubiertas todas sus necesidades financieras con el préstamo sindicado por importe global de 1.345,7 millones de euros con vencimiento final en 2017.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería consolidadas para el ejercicio 2012, elaborado bajo la hipótesis del éxito en las negociaciones de renovación de deuda, y sobre una base mínima de negocio recurrente, sin considerar operaciones extraordinarias de venta de suelos y considerando una rotación de activos inmovilizados no estratégicos (118,1 millones de euros), arroja una previsión de cobros de 399 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 386,9 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 12,1 millones de euros. Actualmente el Grupo dispone

de liquidez, líneas de crédito y otros, por importe de 288,8 millones de euros considerando que las negociaciones para la refinanciación en Realia Business (850,3 millones de euros), Hermanos Revilla (25 millones de euros) y Noralia (59,6 millones de euros) serán completadas con éxito durante el ejercicio 2.012. Existen factores mitigantes, como el favorable ratio LTV y la estructura accionarial de la sociedad.

El Grupo a día de hoy no estima que existan problemas de liquidez dentro del área de patrimonio y respecto al área de promoción, en diciembre 2012, vence el actual préstamo sindicado y la compañía necesitará su refinanciación, para lo cual se está elaborando el oportuno plan de negocio para un nuevo periodo de 4 años y que posibilitará el poder firmar una nueva estructura financiera. La empresa no estima dificultades especiales para que antes del vencimiento dicha deuda esté renegociada.

El nuevo plan de negocio se realizará con unos planteamientos muy restrictivos en ingresos y sin considerar ninguna desinversión de suelo ni de activos patrimoniales o financieros, por lo que cualquier operación de enajenación disminuiría esas necesidades. La compañía estima que a lo largo de ese periodo se podrán realizar operaciones de desinversión que reduzca la deuda actual.

Riesgo de tipo de cambio

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

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

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2011 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo Realia Business ascendía a 2.192.276 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles €	2011	2010
Deuda bruta bancaria	2.267.039	2.374.665
Deuda bancaria sin recurso	1.411.653	1.557.950
Deuda bancaria con recurso	855.386	816.715
Tesorería y equivalentes	-84.607	-230.364
Intereses	9.844	7.384
Endeudamiento neto bancario	**2.192.276**	**2.151.685**
(Gastos de formalización)	-17.110	-24.966

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

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto bancario / Valor mercado Activos (LTV)	51,1%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	1,52

Riesgo de concentración

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

- Fuentes de financiación: El Grupo Realia Business obtiene financiación de 22 Entidades Financieras tanto nacionales como internacionales, las cuales actúan mayoritariamente a través de dos préstamos sindicados

- Mercados / Geografía (doméstico, extranjero): El Grupo Realia Business opera en mercados tanto nacionales e internacionales, estando el 100 % de la deuda concentrada en euros.

- Productos: Una diversidad de productos financieros son contratados por el Grupo Realia Business, préstamos, créditos, operaciones sindicadas y descuentos, entre otros.

- Divisa: El Grupo Realia Business se financia a través de distintas monedas. Las inversiones tienden a financiarse en la moneda local siempre y cuando esto sea posible en el país de origen.

Derivados financieros de cobertura de riesgos

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

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

Las clases de coberturas contables son las siguientes:

- De valor razonable. (VR)

- De flujos de efectivo. (FE)

- De riesgo cambiario de una inversión neta extranjera.

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

- Identificación y documentación formal en el origen de la relación de cobertura, así como del objetivo de la misma y la estrategia asumida por la entidad con respecto a la cobertura.

- Documentación con identificación del elemento cubierto, instrumento de cobertura y naturaleza del riesgo que se está cubriendo.

- Demostración prospectiva (analítica) de la eficacia de la cobertura.

- Mediciones ex post que sean objetivas y verificables.

A 31 de diciembre de 2011 el Grupo Realia Business tiene cerradas operaciones de cobertura de tipo de interés por un importe global de 934.656 miles de euros (959.488 miles de euros a 31 de diciembre de 2010), materializados principalmente en permutas de tipos de interés (IRS), donde las sociedades del Grupo pagan tipos fijos y reciben tipos flotantes. A continuación se presenta un detalle de las coberturas de flujos de efectivo y su valor razonable:

	Tipo derivado	Tipo cobertura	Nocional a 31.12.11	Nocional a 31.12.10	Valoración a 31.12.11	Valoración a 31.12.10	Fecha vencimiento
Empresas consolidadas por integración global							
Realia Patrimonio	IRS	FE	26.277	26.785	-2.398	-2.439	30/06/2014
	IRS	FE	26.277	26.785	-2.398	-2.430	30/06/2014
	IRS	FE	52.555	53.570	-4.577	-4.661	30/06/2014
	IRS	FE	52.555	53.570	-4.577	-4.966	30/06/2014
	IRS	FE	52.555	53.570	-4.797	-4.966	30/06/2014
	IRS	FE	52.555	53.570	-4.797	-4.860	30/06/2014
	IRS	FE	26.278	26.785	-2.367	-2.483	30/06/2014
	IRS	FE	26.278	26.785	-2.367	-2.439	30/06/2014
	IRS	FE	52.555	53.570	-4.797	-4.661	30/06/2014
	IRS	FE	52.555	53.570	-4.797	-4.966	30/06/2014
	IRS	FE	52.555	53.570	-4.721	-4.966	30/06/2014
	IRS	FE	52.555	53.570	-4.721	-4.860	30/06/2014
	IRS	FE	26.278	26.785	-2.367	-2.483	30/06/2014
	IRS	FE	26.278	26.785	-2.367	-2.439	30/06/2014
	IRS	FE	26.277	26.785	-2.360	-2.439	30/06/2014
	IRS	FE	26.277	26.785	-2.360	-2.430	30/06/2014
SIIC de París	IRS	FE	25.200	25.900	-2.300	-2.385	30/06/2014
	IRS	FE	25.200	25.900	-2.300	-2.343	30/06/2014
	IRS	FE	50.400	51.800	-4.391	-4.770	30/06/2014
	IRS	FE	50.400	51.800	-4.391	-4.477	30/06/2014
	IRS	FE	50.400	51.800	-4.601	-4.477	30/06/2014
	IRS	FE	50.400	51.800	-4.601	-4.771	30/06/2014
	IRS	FE	25.200	25.900	-2.270	-2.385	30/06/2014
	IRS	FE	25.200	25.900	-2.270	-2.343	30/06/2014
Hermanos Revilla	IRS	FE	1.596	5.848	-11	-138	16/01/2012
Total integración global			**934.656**	**959.488**	**-83.903**	**-86.577**	

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

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

Test de eficacia de los derivados

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

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

En el caso de los IRS, en los que el Grupo Realia Business recibe un tipo variable equivalente al de la financiación cubierta y paga un tipo fijo, dado que el objetivo es reducir la variabilidad de los costes de la financiación, la estimación de la eficacia se realiza estimando la varianza de dichos costes anualizados tanto en la financiación cubierta original como en la cartera que combina dicha financiación con el instrumento de cobertura. Se considerará plenamente eficaz la cobertura siempre que se consiga una reducción de al menos el 80%-120% de la varianza original de flujos. Esto es, que se consiga reducir la variabilidad de los flujos en un 80%-120% o más con el instrumento utilizado. En caso contrario, el derivado será clasificado como especulativo, reconociéndose sus variaciones de valor en pérdidas y ganancias.

Derivados que no cumplen las condiciones de cobertura

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

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

A 31 de diciembre de 2011, la Sociedad no dispone de ningún derivado especulativo.

Test de sensibilidad del endeudamiento neto

A fin de poder analizar el efecto de una posible variación que los tipos de interés pudieran producir en las cuentas del Grupo, se ha realizado una simulación suponiendo un aumento y una disminución de los tipos a 31 de diciembre de 2011 en 100 puntos básicos.

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

	Consolidación global/proporcional	
	- 100 P.B	**+ 100 P.B**
	Miles €	**Miles €**
Impacto en Patrimonio Neto (Derivados de cobertura)	**(25.610)**	**26.300**

El impacto que tendría en la cuenta de resultados del Grupo Realia Business un aumento y una disminución de 100 puntos básicos, en los tipos de interés del endeudamiento neto, una vez excluidos intereses y aquella deuda asociada con contratos de cobertura, provocaría un coste de 12.478 miles de euros o unos ingresos de 12.478 miles de euros en el resultado antes de impuestos respectivamente.

2.- RIESGOS DE MERCADO:

El Grupo Realia actúa en dos segmentos del mercado inmobiliario, como son la promoción de viviendas y el arrendamiento de inmuebles.

La actual coyuntura del sector inmobiliario, donde el desfase de la oferta frente a la demanda existente, ha hecho que durante 2011, se haya continuado con los ajustes de precios en los distintos productos inmobiliarios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los productos. Realia no ha sido ajeno a estas circunstancias aunque los ajustes realizados en años precedentes han permitido que el impacto en la cuenta de explotación hayan sido más moderados. Para 2012 se estima que se deberán realizar mayores descuentos para hacer frente a la posición privilegiada que tienen las entidades financieras que tienen gran cantidad de producto que necesitan aligerar de sus balances, y que al mismo tiempo han cerrado la financiación a terceros, salvo para los adquirentes de sus productos inmobiliarios.

El Grupo Realia mitiga dichos riesgos mediante la diversificación geográfica (tanto a nivel local como internacional) y de producto y un gestión proactiva de la actividad comercial.

3.- RIESGOS EN MATERIAS DE INDOLE LEGAL Y FISCAL:

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

4.- RIESGOS ECONOMICOS:

Estos riesgos intentan controlarse en las adquisiciones, mediante meticulosos análisis de las operaciones, examinando y previendo los problemas que podrían surgir en un futuro, así como planteando las posibles soluciones a los mismos. En las enajenaciones el principal riesgo está en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos, como consecuencia de incumplimiento por parte de los compradores de los mismos. Estos riesgos intentan controlarse mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación.

5.- RIESGOS EN MATERIA DE PREVENCION DEL BLANQUEO DE CAPITALES E INFRACCIONES MONETARIAS:

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

6.- RIESGOS EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL:

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

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

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

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

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

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

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

31. Hechos posteriores

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales no se ha producido ningún hecho posterior relevante a excepción de la formalización, en el mes de enero de 2012, por parte de la filial SIIC de París, de un acuerdo de venta del edificio ‘Versalles’ para su ejecución en julio de 2012, motivo por el cual dicho activo no ha sido reclasificación como “Activo no corriente mantenido para la venta” a 31 de diciembre de 2011.

INFORME DE GESTION REALIA BUSINESS CONSOLIDADO 2011

El Grupo Realia desarrolla su actividad empresarial principalmente en 2 grandes segmentos:

a) Actividad Patrimonial: consistente en la tenencia, adquisición, desarrollo y explotación de inmuebles destinados al arrendamiento por terceros. Sus productos lo constituyen básicamente oficinas y centros comerciales. Esta actividad se realiza a través de Realia Patrimonio S.L. y sociedades de carácter patrimonial, normalmente dependientes de ella.

b) Promoción inmobiliaria de viviendas residencial: Esta actividad se desarrolla básicamente a través de la sociedad matriz del Grupo (Realia Business S.A.) y algunas otras pequeñas sociedades orientadas a la gestión de suelo y desarrollos más pequeños, en dichas sociedades normalmente la matriz posee posiciones mayoritarias. En el extranjero la actividad se desarrolla mayoritariamente con filiales 100% de Realia.

Esta actividad inmobiliaria, se realiza en España, Portugal, Polonia y Rumania. Dentro de España la actividad se desarrolla de forma descentralizada a través de 5 Delegaciones con actuaciones en:

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

En menor cuantía y relevancia, la sociedad viene prestando servicios de gestión y administración a sus filiales, así como de gestión de activos, fundamentalmente suelo al Grupo Bankia. Este último servicio se realiza a través de la sociedad participada 100% Valaise S.L.
Toda la información financiera que se recoge en este informe de gestión se expresa en millones de euros.

VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS:

En el ejercicio 2011, se han producido las siguientes alteraciones dentro del inmovilizado financiero:

Bajas:
En el mes de Julio se vendió la totalidad de las acciones que Realia Business tenia de la sociedad Fomento de Equipamientos Inmobiliarios S.L., por lo que fue baja del perímetro.

Variaciones:
Al inicio del ejercicio Realia Patrimonio tenía un 59,74% de SIIC de París, y tras pequeñas adquisiciones y enajenaciones durante el año, se ha pasado a final del 2011 a ostentar un 59,72%.

Con motivo de la adquisición por SIIC de París de la autocartera que tenia SIIC 8em, la participación de SIIC de París se incrementó, pasando de un 54,36% hasta el 54,52%.

La participación efectiva del Grupo en la sociedad Hermanos Revilla S.A. se incrementó desde el 41,45 % hasta el 48,79% por la adquisición de Realia Patrimonio S.L.U de 1.444.239 acciones.

En el mes de marzo, se produjo una ampliación de capital de nuestra participada As Cancelas siglo XXI S.L, a la que el grupo Realia no acudió, por lo que su participación se vio diluida desde el 100% hasta el 50%.

También la sociedad Realia Contesti SRL, realizó una ampliación de capital que fue suscrita por nuestra participada Realia Zarea SRL, con lo que finalmente aquella sociedad queda participada en un 68,83% por Realia Business S.A. y un 31,17% por Realia Zarea SRL.

Finalmente, en el mes de diciembre, no acudimos a la ampliación de capital de la participada DUSE S.L. y nuestra participación se diluyo desde el 33,42% hasta el 33,36%.

MAGNITUDES ECONOMICO-FINANCIERAS

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

	Millones de euros		
	2011	**2010**	**% Var.**
INGRESOS	**280,2**	**317,5**	**-11,7%**
Alquileres	173,4	170,9	1,5%
Venta de activos (resultado)	45,6	28,0	62,9%
Promociones	52,3	102,7	-49,1%
Suelo	5,4	9,4	-42,6%
Otros Patrimonio	0,9	1,0	-10,0%
Otros Promociones	2,6	5,5	-52,7%
MARGEN BRUTO	**185,5**	**173,1**	**7,2%**
Alquileres	132,4	134,9	-1,9%
Venta de activos (resultado)	45,6	28,0	62,9%
Promociones	7,8	6,9	13,0%
Suelo	0,0	3,6	-100,0%
Otros Patrimonio	0,0	0,3	-100,0%
Otros Promociones	-0,3	-0,6	-50,0%
GASTOS GENERALES	**-20,1**	**-25,6**	**-21,5%**
Área Patrimonio	-8,5	-11,0	-22,7%
Área Promociones	-11,6	-14,6	-20,5%
EBITDA	**165,4**	**147,5**	**12,1%**
Área Patrimonio	169,5	152,2	11,4%
Área Promociones	-4,1	-4,7	-12,8%
AMORTIZACIONES, PROVISIONES Y OTROS	**-53,3**	**-49,8**	**7,0%**
Área Patrimonio	-37,3	-47,0	-20,6%
Área Promociones	-16,0	-2,8	471,4%
BENEFICIO NETO DE EXPLOTACION	**112,1**	**97,7**	**14,7%**
Área Patrimonio	132,2	105,2	25,7%
Área Promociones	-20,1	-7,5	168,0%
RESULTADO FINANCIERO NETO	**-101,7**	**-98,1**	**3,7%**
Área Patrimonio	-63,0	-63,6	-0,9%
Área Promociones	-38,7	-34,5	12,2%
PERDIDAS DETERIORO INVER. INMOBILIARIAS	**20,9**	**10,5**	**99,0%**
Área Patrimonio	20,5	10,8	89,8%
Área Promociones	0,4	-0,3	-233,3%
OTROS RESULTADOS	**-2,6**	**-2,1**	**23,8%**
Área Patrimonio	0,0	0,0	0,0%
Área Promociones	-2,6	-2,1	23,8%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	**28,7**	**8,0**	**258,8%**
Área Patrimonio	89,7	52,4	71,2%
Área Promociones	-61,0	-44,4	37,4%
IMPUESTO DE SOCIEDADES	**14,8**	**1,7**	**770,6%**
Área Patrimonio	-2,2	-10,8	-79,6%
Área Promociones	17,0	12,5	36,0%
BENEFICIO DESPUES DE IMPUESTOS (BDI)	**43,5**	**9,7**	**348,5%**
Área Patrimonio	87,5	41,6	110,3%
Área Promociones	-44,0	-31,9	37,9%
BDI ATRIBUIBLES A SOCIOS EXTERNOS	**42,3**	**8,6**	**391,9%**
Área Patrimonio	43,5	9,1	354,6%
Área Promociones	-1,2	-0,5	140,0%
BDI ATRIBUIBLES A DOMINANTE	**1,2**	**1,1**	**10,8%**
Área Patrimonio	44,0	32,5	35,4%
Área Promociones	-42,8	-31,4	36,3%

Del análisis del cuadro precedente podemos destacar:

1.- <u>Cifra de Ingresos:</u>

La cifra de ingresos del Grupo ha alcanzado el importe de 280,2 M. €, lo que supone un descenso del 11,7% respecto al 2010.

El área de promociones, que representa el 21,5 % de la cifra de ingresos total, ha reducido su aportación en un 42,0 % respecto al 2010. Los motivos que explican este descenso son:

a) El esfuerzo de ajuste de precios que la compañía viene realizando en todos sus productos, con el objetivo de adecuarlos a la realidad del mercado y con el propósito de dar rotación a los activos y hacer tesorería.

b) La constante desaceleración del sector inmobiliario, la restricción del crédito, el alto grado de desempleo, hacen que la confianza de los compradores de viviendas siga en mínimos históricos, a pesar de que siga existiendo una demanda latente de producto residencial.

c) Reducción del 38,7% en el número de viviendas entregadas en 2011 con respecto a 2010.

d) El importe de transacciones de suelo en 2011 ha alcanzado la cifra de 5,4 M. € que representa una caída respecto al año 2010 del 42,6% y continua en mínimos históricos y tan solo parece que hay interés por suelos muy bien ubicados, con potencial demanda y con un volumen de inversión muy reducido, pero ese interés es difícil de materializar en operaciones de compra-venta por la casi ausencia total de financiación por parte de las entidades de crédito.

Por último destacar, que a pesar de todas las dificultades expuestas, el Grupo Realia lleva desde el inicio del plan de refinanciación realizado en el año 2009 un adelanto del 21,7% en el número de viviendas entregadas y de un 28,4% en del importe cobrado. Por tanto la fiabilidad de cumplimiento del citado Plan de refinanciación es muy elevada.

El área de patrimonio representa el 78,5 % de la cifra de ingresos total, su importe se ha incrementado en un 10,0% respecto al 2010. Los motivos que explican esta variación son:

a) Las ingresos por alquileres han aumentado un 1,5% alcanzando la cifra de 173,4 M.€, debido a:

1º) La entrada en explotación del edificio “Coface” en París, que aportado en la ampliación de capital realizada en diciembre 2010.

2º) Incremento de ocupación en el edificio “Torre Fira” Barcelona, que fue puesto en explotación en junio de 2010.

Estos incrementos de rentas se han visto minorados por el impacto negativo de las ventas de activos y consecuente pérdida de alquileres de los edificios Wagran, Belvedere, Malesherbes, el 27,17% de Bessiéres, todo ellos en París y nuestra participación en el Centro Comercial La Vaguada de Madrid, que ocupaba el Corte Inglés.

Por todo ello, estos datos reflejan el buen comportamiento de los ingresos por alquiler, que a pesar de la atonía empresarial que existe en España, se han mantenido buenos niveles de ocupación y de rentas, debido a la ubicación prime de nuestros activos y a la poca rotación de los inquilinos, que conlleva a que las rentas percibidas no estén estresadas respecto a las de mercado.

b) Los ingresos por resultados obtenidos por la venta de activos en operaciones de rotación se han incrementado un 62,9% respecto al 2010, alcanzando el términos absolutos la cifra de 45,6 M. €. La principal desinversión ha sido la venta de la superficie que Hnos Revilla teníá en el centro Comercial La Vaguada de Madrid, por un importe de 50M.€ con un resultado bruto positivo de 38,9 M.€

Margen Bruto:

Alcanza los 185,5 M. € y se ha incrementado en un 7,2% respecto a 2010, y con las siguientes contribuciones:

a) Los alquileres han reducido su margen en un 1,9% respecto a 2010.

b) El margen por la rotación de activos se ha incrementado en un 62,9%, debido fundamentalmente a la aportación del resultado por la venta de La Vaguada, ya indicado anteriormente.

c) La actividad de venta de suelo realizada en 2011 ha sido muy reducida y ha aportado un margen prácticamente nulo 0,04 M. €.

d) El margen de promociones se ha incrementado un 13,0% respecto al obtenido en 2010, alcanzado la cifra de 7,8 M€. Este incremento se justifica por:

1º) Mayor margen del conjunto de las unidades entregadas en 2011, respecto a las entregadas en 2010

2º) Menor coste de mantenimiento de las unidades terminadas, debido a la reducción del stock.

3º) Menor coste de la postventa realizada a las unidades entregadas en ejercicios precedentes.

Gastos Generales:

La continua política de contención y eliminación de gastos no operativos que se ha llevado a cabo en este ejercicio y en los precedentes y que también continuará y dará sus frutos en ejercicios venideros, ha llevado al Grupo Realia a reducir los gastos generales en un 21,5% respecto al 2010.

EBITDA:

Este indicador ha crecido un 12,1% respecto a 2010, motivado por la mejora del margen por venta de activos, el casi estancamiento del margen de los alquileres y la mejoría del margen de las promociones, todo ello ya expuesto anteriormente.

Amortizaciones, Provisiones y Otros:

Las amortizaciones se han incrementado un 6,4%, alcanzando la cifra de 36,6 M.€. Este incremento resulta de la entrada en amortización del edificio Coface, y la minoración de las amortizaciones de los edificios enajenados.

Por otro lado las provisiones por depreciación de existencias y por otras operaciones comerciales (litigios, insolvencias, etc) han supuesto un impacto de 14,7 M € que supone incremento del 70,9% respecto al 2010.

Dentro de Otros, se incluye principalmente los resultados por enajenaciones y otros del inmovilizado por importe de 1,8 M € y gastos de carácter excepcional por importe de 0,3 M €.

Beneficio de explotación:

El beneficio de explotación se ha incrementado en un 14,7% con respecto al ejercicio 2010 ascendiendo al importe de 112,1 M €, dicha incremento esta motivado fundamentalmente por el mejor resultado por la venta de inmovilizado comentado anteriormente.

Resultado Financiero Neto:

La deuda neta bancaria del grupo se ha incrementado en 40,5 M. €, lo que supone un incremento del 1,9% respecto al ejercicio precedente. Este incremento se ha producido fundamentalmente por el menor ritmo de generación de caja en el área de promociones, y al pago de deudas de circulante.

Los gastos financieros del Grupo se han incrementado en un 5,2% respecto a 2010, alcanzando un importe de 108,9 M. € frente a los 103,5 M. € del ejercicio precedente, este incremento obedece al mayor endeudamiento expuesto anteriormente y a una ligera tensión de tipos que hubo durante el primer semestre del año.

El Grupo Realia, con efectos desde 1 enero 2008 viene aplicando el criterio de capitalización de gastos financieros tanto en su inmovilizado en curso, como en los suelos o promociones con desarrollo en curso; el importe activado en 2011 en dichos activos ha sido de 3,3 M.€., frente a los 2,5 M.€ del año 2010

En abril de 2007, se firmaron los préstamos sindicados de Realia Patrimonio y de SIIC de París, por un importe global de 1.632 M. € y vencimiento en 2017, lo que supuso una nueva estructura financiera del Grupo y que al cierre de 2011, la deuda por estos sindicados, tras diversas amortizaciones y rebaja de limites, alcanza la cifra de 1.345,7 M. €, por lo que durante el año 2011 se ha procedido a amortizar el importe de 121,2 M. €.

En septiembre de 2009, Realia Business firmó la refinanciación de toda su deuda financiera bancaria, e incrementó los límites en 204 M.€, la operación se realizó con el pool bancario de la compañía y mediante la firma de un crédito sindicado. Las principales características de la refinanciación son:

Limite de financiación: 1.001,1 M. €.

Plazo: 30/12/2012

Coste operación: Euribor periodo + 200 pb

Garantías: % variable de pignoración de acciones Realia Patrimonio e Hipoteca sobre suelos de Realia Business.

Covenants: Mantenimiento de un VTL mínimo del 125%

El tipo de interés medio vigente a 31 de diciembre de 2011 aplicable al conjunto de endeudamiento bancario del Grupo es del 2,45%, antes de considerar la cobertura financiera, considerando el coste de la cobertura, el interés medio ponderado de la deuda bancaria ascendería al 3,87 %.

El interés medio ponderado de los pasivos financieros corrientes y no corrientes en el ejercicio 2011, considerando la totalidad de los gastos financieros, asciende al 4,29 %.

La refinanciación firmada está basada en el cumplimiento de un plan de negocio elaborado por la sociedad, para un perímetro de sociedades formado por Realia Business; Realia Polska, Willanow y Realia Portugal, y que fue revisado y validado por expertos independientes. Al cierre de 2011 dicho plan de negocio contemplaba un endeudamiento bancario neto previsto de 1003,1 M. €, y el real ha sido de 754,5 M. €. El grado de cumplimiento del citado plan ha hecho que la liquidez prevista en el mismo se supere en 248,6 M. € por lo que el endeudamiento real es un 24,8% menor que el previsto.

Ante esta buena evolución del cumplimiento del plan de negocio, Realia ha reducido el límite del citado préstamo sindicado en 105,4 M. €, dejándolo en 895,7 M. € a 31 de diciembre de 2011.

Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias:

En 2011 el Grupo Realia ha revertido provisiones de inversiones inmobiliaria por importe de 20,9 M € básicamente por la buena evolución del mercado francés, que desde el año 2010 viene observando una ligera recuperación respecto a ejercicios precedentes. El resto de activos situados en España, a pesar de su caída de valor no son objeto de provisiones al estar contabilizados a precios históricos y éstos están muy por debajo de las valoraciones de mercado.

Realia no ha aflorado ninguna plusvalía latente de los activos, tanto patrimoniales como de promoción.

Resultado Neto Atribuible:

Después del impacto fiscal, el resultado neto atribuible ha sido de 1,2M. € de beneficio, frente a los 1,1 M.€ del 2010, por lo que prácticamente se repite el resultado neto atribuible del año precedente. A este mantenimiento del resultado han contribuido, la mejora de márgenes de las promociones, la venta de activos, y la contención de las provisiones por depreciación de activos.

Datos patrimoniales y de cartera:

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

Área de Patrimonio

	2011	2010	% Var.
Edificios en explotación (m^2)	553.474	571.362	-3,1%
Edificios en Curso (m^2)	51.777	83.122	-37,7%
Total explotación y curso M^2	**605.251**	**654.484**	**-7,5%**
% Ocupación edificios en explotación	**91,39%**	**93,26%**	**-2,0%**
Reserva de suelo (M^2)	**123.809**	**123.809**	**0,0%**

La superficie en explotación se ha reducido en un 3,1 % justificado básicamente por las ventas realizadas de activos ya citados. Y no haberse adquirido nuevos activos dentro del Grupo.

La superficie en curso se ha reducido respecto al año 2010 fundamentalmente por la reducción en la participación del Grupo en el proyecto del Centro Comercial As Cancelas, y por la puesta en explotación de Albasanz 14.

Área de Promociones

Preventas del periodo	2011	2010	% Var.
En Millones de € (1)	45,9	113,8	-59,7%
En unidades (1)	206	471	-56,3%

(1) Los importes recogen también preventas de suelo, mientras que las unidades inmobiliarias solo se reflejan viviendas, oficinas y locales.

Las preventas han sufrido un gran retroceso (56,3%, debido al acentuado paro que registra nuestro país y al cierre del acceso a la financiación de productos inmobiliarios distintos a los que tienen las entidades financieras en sus balances.

La cartera de preventas (arras+contratos) al cierre de 2011 alcanza el importe de 20,2 M. €, que corresponde a 96 unidades inmobiliarias. La reserva de suelo asciende a los 3,2 M. de m^2 edificables.

Situación Financiera:

Podemos resumir la estructura de la deuda del Grupo en los siguientes parámetros:

Deuda financiera bancaria

	2011	2010	% Var.
Préstamo Sind. Patrimonio	1.345,7	1.466,9	-8,3%
Préstamos Sind. Promociones	753,6	711,8	5,9%
Créditos/ptmos bilaterales	51,2	70,3	-27,2%
Préstamos Hipotecarios	116,5	125,7	-7,3%
Intereses	9,8	7,4	33,3%
Total Deuda Bancaria Bruta	**2.276,8**	**2.382,1**	**-4,4%**
Tesorería y equivalentes	84,6	230,4	
Total Deuda Bancaria Neta	**2.192,2**	**2.151,7**	**1,9%**

Dicha deuda bancaria neta no incluye;

a) los gastos de formalización de deudas cuyos importes ascienden a -17,1 M € en 2011 y -25,0 M € en 2010.

b) los prestamos participativos concedidos por los socios cuyos importes ascienden a 109,0 M € en 2011 y 105,1 M € en 2010.

Los vencimientos de la deuda bruta son:

Año	2012	38,1%
	2013	2,9%
	2014	0,8%
	2015 o más	**58,2%**

Respecto a la cobertura de la deuda bruta, el Grupo Realia tiene cubierta mediante instrumentos IRS un 41,2 % de la misma y por un plazo que vence en Junio 2014.

Valoración de Activos:

La valoración patrimonial de los activos realizada por CB Richard Ellis (1), podemos resumirla en:

Millones €	**2011**	**2010**
Valoración activos Patrimonio	2.941,7	3.012,8
Valoración activos Promoción y Suelo	1.344,5	1.465,5
TOTAL VALOR ACTIVOS	**4.286,2**	**4.478,3**

(1) Estos valores incluyen el valor de mercado de cada una de las sociedades del Grupo Realia en función del método de consolidación por el que se integran, e incluyendo los activos de sociedades consolidadas por puesta en equivalencia.

El descenso del 8,3 % en la valoración de los activos de promoción y suelo, obedece fundamentalmente a:

1) Falta de compra de activos de promoción para reponer las entregas efectuadas durante 2011.

2) Nueva caída del valor de los suelos del grupo destinados a promoción inmobiliaria, motivada por la situación general del sector, donde la falta de operaciones de compraventa ha sido una constante y las mínimas expectativas de recuperación que se tienen en el corto plazo.

El descenso del 2,4 % en las valoraciones de los activos de Patrimonio se justifican por:

1) La valoración de los activos patrimoniales en Francia, (like for like) se ha incrementado en un 2,41%. Este mercado sigue siendo muy líquido y durante 2011 se han visto mejorar las rentabilidades de los activos, y consecuentemente el valor de los mismos.

2) Respecto a los activos patrimoniales situados en España, las valoración (like for like) ha caído un 2,08 %, reflejo de la atonía del mercado de compraventa de este tipo de activos, y por la ligera caida de rentas.

3) El conjunto de las valoraciones de los activos patrimoniales se ve influido por la venta de cuatro activos ya citados en este informe (tres en Francia y uno en España) y que todavía no han sido objeto de reinversión alguna.

Con estos datos de valoración y enfrentados al importe de la deuda neta del Grupo Realia, debemos destacar el bajo LTV (Loan to value) que se sitúa en torno al 51,1 %.

Patrimonio Neto:

El patrimonio neto atribuido a dominante del Grupo Realia al cierre de ejercicio es de 461,7 M €, que supone una minoración de 19,5 M.€ (-4% respecto al ejercicio precedente), habiéndose producido los siguientes movimientos de variación del mismo:

Patrimonio neto dominante 31/12/10	**481,2**	**M €**
Resultado 2011	1,2	
Cambios valor razonable instrumentos financieros	1,7	
Operaciones con valores propios	0,4	
Variaciones perímetro consolidación	-19,6	
Otros Ajustes	-3,2	
Patrimonio neto dominante 31/12/11	**461,7**	**M €**

El valor de mercado de los activos de acuerdo a la valoración a 31/12/2011 efectuada por CB Richard Ellis asciende a 4.286,2 M €, enfrentada a los valores contables de los mismos, pone de manifiesto unas plusvalías atribuibles a dominante, después de deducir los correspondientes impuestos, de 542,8 M €, que sumado a los fondos propios de Realia y otros pequeños ajustes, da un NAV después de impuestos de 1.012,3 M €, lo que supone un NAV (después de impuestos) por acción de 3,67 €, deducida la autocartera.

Datos Bursátiles

El difícil año bursátil del 2011, también ha afectado al valor Realia, su evolución se refleja en los siguientes datos:

Cotización al cierre 2010 (€/acción)	1,66
Cotización al cierre 2011 (€/acción)	1,09
Variación de cotización (%)	-30,1 %
Capitalización bursátil al cierre (Millones €)	302.340
Cotización máxima del periodo	1,95
Cotización mínima del periodo	1,05
Efectivo medio diario negociado (Millones €)	180
Volumen Medio diario contratación (acciones)	115.714

Al cierre del ejercicio Realia tenia una autocartera de 1.463.299 acciones que representan el 0,53 % del total de acciones y a un precio medio nominal de 1,51 € por acción.
Durante el ejercicio se ha procedido a la venta de 2.046.993 acciones que han supuesto una pérdida patrimonial para la sociedad de 0,2 M €.

Acciones propias:

Durante el ejercicio 2011 el movimiento de las acciones propias ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	**Coste Adq.**
Acciones propias al cierre 2010	1.595.455	2.787 M €
Adquisiciones 2011	1.914.837	2.935 M €
Ventas 2011	2.046.993	3.514 M €
Acciones propias al cierre 2011	1.463.299	2.208 M €

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, el Consejo de Administración no ha tomado acuerdo alguno sobre el destino final previsto para las citadas acciones propias.

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

Los principios básicos definidos por el Grupo Realia Business en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo. Respecto a los riesgos de crédito, tipos de interés, liquidez y riesgo de cambio, podemos exponer:

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

Los riesgos de índole financiero, más significativos pueden ser:

Riesgo de crédito

Realia Business S.A. no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido. El resto de créditos recogidos en balance no suponen importes significativos, y aquellos que suponen algún riesgo de cobro, se hallan debidamente provisionados o tienen garantía bancaria de cobro, como es el caso de los créditos por venta de suelos. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 13,7 M. €, que la compañía ha provisionado el riesgo correspondiente.

Riesgo de tipo de interés

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

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero recogido en el Plan de Negocio 2009-2012 y las tendencias de curvas de tipos han hecho que la compañía haya optado por no cubrir el riesgo de tipo de interés en aras a minimizar el coste de la deuda para el citado periodo. Nuevamente han sido analizadas las tendencia de las curvas de tipo para el año 2012, fecha de vencimiento de casi la totalidad de la deuda, no aconsejan realizar coberturas de tipo de interés

Riesgo de liquidez

Realia Business S.A. mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y capitales.

Durante el ejercicio 2009 Realia refinanció sus líneas crediticias, asegurándose la financiación de su plan de Negocio 2009-2012, quedando a salvo de las futuras incertidumbres de los mercados financieros. Como se ha comentado en el apartado de estructura financiera, el grado de cumplimiento del citado plan ha hecho que la liquidez prevista en el Plan de Negocio se supere en 248,6 M. € y el endeudamiento real sea un 24,8% menor que el previsto.

Para el ejercicio 2012 la sociedad tiene que reducir el límite de su sindicado hasta los 850 M. €, cuestión está que la compañía afrontará sin problemas y finalizará el actual plan de refinanciación habiendo cumplido todos sus covenants, amortizaciones y garantías.

El día 30 de diciembre 2012, vence el actual préstamo sindicado y la compañía necesitará su refinanciación, para lo cual se está elaborando el oportuno plan de negocio para un nuevo periodo de 4 años y que posibilitará el poder firmar una nueva estructura financiera. La empresa no estima dificultades especiales para que antes del vencimiento dicha deuda esté renegociada.

En nuevo plan de negocio se realizará con unos planteamientos muy restrictivos en ingresos y sin considerar ninguna desinversión de suelo ni de activos patrimoniales o financieros, por lo que cualquier operación de enajenación disminuiría esas necesidades. La compañía estima que a lo largo de ese periodo se podrán realizar operaciones de desinversión que reduzca la deuda actual.

Riesgo de tipo de cambio

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

Otros Riesgos:

Riesgo de Mercado: La actual coyuntura del sector inmobiliario, donde el desfase de la oferta frente a la demanda existente, ha hecho que durante 2011, se haya continuado con los ajustes de precios en los distintos productos inmobiliarios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los productos. Realia no ha sido ajeno a estas circunstancias aunque los ajustes realizados en años precedentes han permitido que el impacto en la cuenta de explotación hayan sido más moderados. Para 2012 se estima que se deberán realizar mayores descuentos para hacer frente a la posición privilegiada que tienen las entidades financieras que tienen gran cantidad de producto que necesitan aligerar de sus balances, y que al mismo tiempo han cerrado la financiación a terceros, salvo para los adquirentes de sus productos inmobiliarios.

En el ejercicio 2011 se han comenzado 2 promociones con un total de 147 viviendas que podrán ser entregadas en los años 2013 y 2014.

Investigación y Desarrollo:

La actividad productiva de la sociedad matriz y de sus filiales se desarrolla en áreas donde las inversiones en Investigación y Desarrollo son muy limitadas y el Grupo no ha realizado inversiones en estos campos.

PREVISIONES PARA EL AÑO 2012

Área de Promociones:

Durante 2011 se ha incrementado la atonía dentro del sector inmobiliario, fundamentalmente por la falta de financiación que junto con el incremento del desempleo, y a pesar de la bajada de precios, han hecho que el volumen de preventas realizado haya descendido significativamente respecto al año precedente; en concreto en torno al 68,4%:. Respecto al segmento de venta de suelo, las operaciones que se pueden realizar son en zonas consolidadas y con buena proyección comercial y de un volumen de edificabilidad muy reducido. A este segmento también les afecta la falta de financiación.

Las previsiones para el ejercicio 2012 aventuran que se mantendrá la baja cifra de ventas mientras el paro no se reduzca, el acceso a la financiación no se restablezca y vuelva la confianza de adquirente de viviendas; pues es constatable que existe una demanda latente de compradores de vivienda, que por los motivos expuestos en otros apartados de este informe, no materializan sus inversiones. Respecto a la venta de suelo, podemos constatar que la demanda se ha movido en 2011 interesándose en suelo muy maduro, con poca inversión y en zonas con mucha demanda, y esa será la tónica del 2012.

No obstante la cartera de preventas en arras y contratos privados del Grupo cubre para el 2012 en torno al 46 % de la cifra presupuestada de entregas. La dirección del Grupo estima que el objetivo de ventas previsto para cubrir presupuesto serán alcanzables, a pesar de la situación de mercado actual y que se debe centrar en la venta del actual producto terminado y especialmente en las nuevas promociones iniciadas en 2010 y 2011.

En 2012 se iniciará la construcción de una nueva promoción en Valdebebas (Madrid) que por su ubicación, precio y calidad, se estima tendrá una adecuada demanda y por tanto tendrá una buena acogida comercial.

En el segmento de venta de suelo se seguirá con una política activa de captación de posibles compradores/inversiones y de análisis de las propuestas, con el único fin de reducir endeudamiento y cartera de suelo.

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 Business tiene canalizado su actividad patrimonial a través del subgrupo de sociedades de Realia Patrimonio (100% de Realia Business). Durante 2011 las desinversiones más significativa han sido:

a) La venta del Centro Comercial La Vaguada (Madrid), perteneciente al Portfolio de Hnos Revilla y con una superficie de 19.263 m^2 SBA. El importe de la venta fue de 50 M. €, y aportó un resultado bruto de 38,9 M. € al Grupo.

b) Cuatro inmuebles sitos en París perteneciente al Porfolio del Grupo SIIC de París y de acuerdo al siguiente detalle:

Inmuebles	M^2 SBA	M.€ venta	Rdo Grupo
92, Avenue de Wagram 75017 París	2.563	22,0	0,7
118/130 avenue Jean Jaures 75019 París (BELVÉDERE)	54	0,3	0,0
12 , Boulevard Malesherbes	2.000	9,0	3,5
63 bis, Boulevard Bessieres (27,17%) 75017 París	477	2,2	0,0

Después de todas estas enajenaciones, la superficie bruta sobre rasante en alquiler se ha reducido en un 3,1%, pasando a ser de 553.474 m^2.

Para el año 2012, el Grupo tiene como objetivos:

- As Cancelas (Santiago Compostela): Fin de obras y apertura del centro Comercial en noviembre 2012.
- Albasanz 14 (Madrid): Finalizar la comercialización del edificio terminado en diciembre 2011.
- Les Miroir (París): Continuar con las obras de rehabilitación y puesta en comercialización.

Durante 2011 y dentro del contexto de la economía española ha continuado el estancamiento; y en determinados tipos de activos y productos una bajada de los niveles de ocupación, con el consiguiente impacto en la cuenta de explotación, rentabilidades y valor de los activos. La tipología de activos que posee el Grupo Realia, donde la mayoría de los activos de oficinas se encuentran en zonas prime, tanto en España como en París; así como el conjunto de centros comerciales que posee, que son centros ubicados en el casco urbano de las ciudades, ha permitido a Realia, al igual que en ejercicios anteriores seguir contando con elevados niveles de ocupación (91,4% frente al 93,3% del año 2010) el impacto en la cuenta de explotación ha sido mínimo. Para 2012 Realia espera seguir en la misma tónica de excelente grado de ocupación y mantenimiento de rentas e incluso aumentarlas con la comercialización de los edificios citados en el párrafo anterior.

La posición financiera del grupo Realia garantiza la solidez y la solvencia del grupo para el periodo refinanciado en el área de promociones, y que alcanza hasta el 30 de Diciembre de 2012. Para conseguir afianzar dicha posición, Realia Business tiene intención de iniciar en el segundo trimestre de 2012, las negociaciones con las entidades financieras acreedoras del área de promociones y prolongar el periodo refinanciado, esperando concluirlas con éxito antes del vencimiento indicado, pues se cuenta con un plan de negocio muy restrictivo en cuanto a los ingresos y que la compañía estima que será realizable a pesar de la actual crisis del sector.

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

Anexo I

	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje Participación Efectiva Sociedad Titular	Miles de Euros			
					Coste Neto de la Participación	Datos entidad participada 100%		
						Capital	Reservas y Resultados	Resultado antes de Impuestos
Sociedades Consolidadas por Integración Global:								
Portfolio de G.A.C., SAU	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Patrimonio	Arrendamiento	100,00%	16.015	16.000	(6.363)	(2.604)
Realia Business Portugal, Unipessoal, Lda.	Avda. da Libertade, 249 (Lisboa)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	2.298	250	2.830	(117)
Valaise, SLU	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Servicios	100,00%	10	10	268	357
Realia Polska Inwestycje, Sp Zoo (b)	Ul, Pulawska, 182 (Varsovia)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	-	4.070	(5.917)	(3.192)
Wilanow Realia, Sp Zoo (c)	Ul, Pulawska, 182 (Varsovia)	Realia Business	Inmobiliaria	0,01%	-	4.221	(5.315)	(2.986)
Wilanow Realia, Sp Zoo (c)	Ul, Pulawska, 182 (Varsovia)	Realia Polska	Inmobiliaria	99,99%	-	4.221	(5.315)	(2.986)
Mindaza, SLU	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	52	60	(8)	1
Asuntos Generales Inmobiliarios, SA	Acanto, 22 (Madrid)	Realia Patrimonio	Inmobiliaria	99,42%	11.103	4.147	10.019	(620)
Asuntos Generales Inmobiliarios, SA	Acanto, 22 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	0.58%	82	4.147	10.019	(620)
Société d´Investissements Inmob. Cotée de Paris (d)	Place Vêndome, 24 (Paris)	Realia Patrimonio	Arrendamiento	59,72%	584.772	68.104	534.284	37.684
Société d´Investissements Inmob. Cotée de Paris (d)	Place Vêndome, 24 (Paris)	Realia Business	Arrendamiento	0,00%	-	68.104	534.284	37.684
Société d´Investissements Inmob. Cotée de Paris 8eme (d)	Place Vêndome, 24 (Paris)	SIIC de Paris	Arrendamiento	91,30%	49.935	30.000	28.324	11.517
Société d´Investissements Inmob. Cotée de Paris 8eme (d)	Place Vêndome, 24 (Paris)	Realia Business	Arrendamiento	0,00%	-	30.000	28.324	11.517
S.C.I. du 36, rue de Naples (d)	Place Vêndome, 24 (Paris)	Société d´Investissements Inmob. Cotée de Paris	Arrendamiento	100,00%	15.554	14.694	948	948
S.C.I. Vendôme- Casanova (d)	Place Vêndome, 24 (Paris)	Société d´Investissements Inmob. Cotée de Paris	Arrendamiento	99,99%	8.385	8.951	978	978
Planigesa, SA (a)	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Patrimonio	Arrendamiento	76,00%	45.488	46.878	31.278	10.132
Fomento Inmobiliario Levantino, SL	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	51,00%	514	1.007	103	62
RyG 55 Promociones Alcarreñas, SL	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	53,40%	5.295	6.264	6.555	(1.707)
Noralia, SA	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	51,00%	2.907	5.700	(1.308)	(4.421)
Servicios Índice, SA	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	50,50%	6.498	8.000	2.778	94

Anexo I (Continuación)

	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje Participación Efectiva Sociedad Titular	Miles de Euros			
						Datos entidad participada (100%)		
					Coste Neto Participación	Capital	Reservas y Resultados	Resultado antes de Impuestos
Retingle, SL	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	50,10%	10.762	21.481	1.634	1.130
Hermanos Revilla, SA (a)	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Planigesa	Arrendamiento	51,00%	57.600	54.881	159.205	60.594
Hermanos Revilla, SA (a)	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Realia Patrimonio	Arrendamiento	10,04%	40.060	54.881	159.205	60.594
Hermanos Revilla, SA (a)	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Boane	Arrendamiento	4,76%	8.414	54.881	159.205	60.594
Boane 2003, SAU (a)	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Hermanos Revilla	Arrendamiento	100,00%	13.913	7.960	640	996
Realia Patrimonio, S.L.U.	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Arrendamiento	100,00%	552.960	100.000	454.248	38.951
Nasozena, S.L.	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Portfolio de G.A.C.	Arrendamiento	45,00%	23.658	402	37.236	(2.534)
Nasozena, S.L.	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Asuntos Generales Inmobiliarios	Arrendamiento	30,00%	15.772	402	37.236	(2.534)
Realia Contesti S.R.L (f)	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	Realia Zarea	Inmobiliaria	31,17%	2.037	3.997	1.695	(36)
Realia Contesti S.R.L. (f)	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	Realia Business	Inmobiliaria	68,83%	4.659	3.997	1.695	(36)
Realia Zarea S.R.L. (g)	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	2.098	2.163	(67)	1
Guillena Golf, S.L.U.	Pº Castellana 216 (Madrid)	Realia Business	Prestación servicios	100%	218	229	(11)	(673)

(a) Sociedades pertenecientes al Subgrupo Planigesa.

(b) El capital de la sociedad Realia Polska Inwestycje S.P., ZOO es de 17.641 miles de zlotys. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de la aportación.

(c) El capital de la sociedad Willanow Realia Inwestycje S.P., ZOO es de 17.600 miles de zlotys. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de la aportación.

(d) Sociedades pertenecientes al Subgrupo Société d´Investissements Inmob. Cotée de Paris. El valor de cotización de SIIC de París al 31 de diciembre de 2011 y el medio del último trimestre de 2011 fue de 13,9 y 14,4 euros por acción respectivamente, lo que supondría unos valores de cartera de 353.337 y 366.046 miles de euros, respectivamente.

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

(g) El capital de la sociedad Realia Zarea, S.R. l. es de 8.000 miles de Ron. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de la aportación.

Anexo II

	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje Participación Efectiva Sociedad Titular	Miles de Euros			
						Datos entidad participada (100%)		
					Coste Neto Participación	Capital	Reservas y Resultados	Resultado antes de Impuestos
Sociedades Consolidadas por Integración Proporcional:								
Setecampos, Sociedade Imobiliaria, LDA	Avda. da Liberdade, 245 (Lisboa)	Realia Patrimonio	Arrendamiento	50,00%	4.826	2.500	6.914	(1.172)
Studio Residence Iberia Investimentos Imob., SA	R. de Meladas, 380 (Molezos- Sta. Mª de Feira- Portugal)	Realia Business Portugal	Inmobiliaria	50,00%	25	50	66	(68)
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, SL	Cl. Ayala, 3 Madrid	Realia Business	Inmobiliaria	33,36%	20.179	20	33.894	(253)
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	Pº Castellana, 216 (Madrid)	Nasozena	Arrendamiento	50,00%	22.082	900	43.265	(246)
Sociedades Consolidadas por el método de la participación:								
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	Avda. San Fco Javier, 20 Sevilla	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	30,52%	61.401	4.177	(7.210)	(9.952)
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	Avda. San Fco Javier, 20 Sevilla	Noralia, S.A.	Inmobiliaria	5,58%	18.092	4.177	(7.210)	(9.952)
Ronda Norte Denia, S.L.	Pº Alameda, 34 – Valencia	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	32,63%	143	475	(36)	-
Otras participaciones:								
Grupo 14 Inmobiliarias por la Excelencia	C/ Velázquez, 106 (Madrid)	Realia Business, S.A.	Asesoramiento Promoción Inmobiliaria.	8,33%	-	4	48	(5)

Anexo III

	Porcentaje de Participación	Miles de Euros Cifra de negocios global	Sociedad en la que se integra
Uniones Temporales de Empresas			
Realia Business - Vallehermoso, UTE	50,00%	195	Realia Business,S.A.
Realia Business, SA y Acciona Inmobiliaria UTE	50,00%	-	Realia Business, S.A.
Comunidades de Bienes			
Residencial Turo del Mar, CB	50,00%	7.264	Realia Business,S.A.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CENTIMOS DE EURO

OK3513305

Las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión de la Sociedad REALIA Business, S.A. correspondientes al Ejercicio de 2011 han sido formulados por el Consejo de Administración de la entidad celebrado el día 24 de febrero de 2012, y se identifican por ir extendidas en el reverso de 87 hojas de papel timbrado con la siguiente numeración: correlativamente del nº OK3513218 al OK3513304, ambos inclusive.

A los efectos del Real Decreto 1.362/2007, de 19 de octubre (art. 8.1.b), los Administradores de REALIA Business, S.A. abajo firmantes realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el Informe de Gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Los Sres. Consejeros, en señal de conformidad, firman la presente hoja de papel timbrado nº OK3513305, por ambas caras.

D. IGNACIO BAYÓN MARINÉ
Consejero Presidente ejecutivo
Presidente de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

CARTERA DEVA, S.A., representada por D. JOSÉ AGUINAGA CÁRDENAS
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva

EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L., representada por Dª ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A., representada por D. MANUEL LAGARES GÓMEZ-ABASCAL
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
Vocal del Comité de Auditoría y Control

MEDIACIÓN Y DIAGNÓSTICOS, S.A., representada por D. MARIANO PÉREZ CLAVER
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
Vocal del Comité de Auditoría y Control

PARTICIPACIÓN Y CARTERA DE INVERSIÓN, S.L., representada por D. JORGE GÓMEZ MORENO
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva

VALORACIÓN Y CONTROL, S.L., representada por D. JESÚS RODRIGO FERNÁNDEZ
Consejero dominical

D. IÑIGO ALDAZ BARRERA
Consejero ejecutivo
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

D. FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA
Consejero dominical
Vocal del Comité de Auditoría y Control

Dª CARMEN IGLESIAS CANO
Consejera independiente
Vocal del Comité de Auditoría y Control
Vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

Dª MARÍA ANTONIA LINARES LIÉBANA
Consejera independiente
Presidenta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

D. JOSÉ MARÍA MAS MILLET
Consejero independiente
Presidente del Comité de Auditoría y Control
Presidente de la Comisión de Operaciones Vinculadas

D. RAFAEL MONTES SÁNCHEZ
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

D. JOSÉ EUGENIO TRUEBA GUTIÉRREZ
Consejero dominical
Vocal del Comité de Auditoría y Control

Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 e Informe de Gestión Consolidado, junto con el Informe de Auditoría Independiente

Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel.: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Realia Business, S.A. (la Sociedad Dominante) y Sociedades Dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2011, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la formulación de la cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información finaciera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.a de la memoria consolidada 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 consolidadas 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 requieren el exámen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas adjuntas del ejercicio 2011 expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2011 así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 30 de la memoria consolidada adjunta 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 de la Sociedad Dominante esperan finalizar dicho proceso de manera exitosa durante el ejercicio 2012.

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2011 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692

Miguel Laserna Niño

27 de febrero de 2012