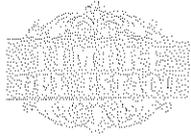
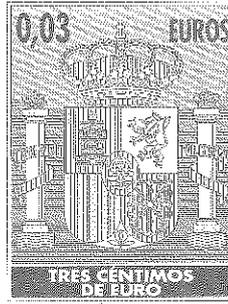


# **Realia Business, S.A. y sociedades dependientes**

Notas explicativas a los Estados  
Financieros resumidos Consolidados  
correspondientes al ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2012



CLASE 8.<sup>a</sup>  
MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN



OL1977906

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

## BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

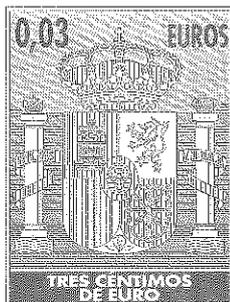
(Miles de Euros)

ACTIVO	31-12-12	31-12-11	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31-12-12	31-12-11
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO (Nota 11):</b>		
Activos intangibles (Nota 3)	571	965	Capital social	66.570	66.570
Inmovilizaciones materiales (Nota 4)	8.394	9.065	Prima de emisión	215.851	215.851
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	2.332.378	2.319.178	Reservas	238.075	239.394
Inversiones en empresas asociadas (Nota 6)	143	93.837	Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	(1.572)	(2.208)
Activos financieros no corrientes	13.089	13.524	Ajustes por valoración	(41.848)	(59.134)
Activos por impuestos diferidos (Nota 16)	153.922	124.531	Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	(319.230)	1.238
Otros activos no corrientes	11.356	11.411	<b>Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante</b>	<b>157.846</b>	<b>461.711</b>
<b>Total activo no corriente</b>	<b>2.519.853</b>	<b>2.572.511</b>	Intereses minoritarios (Nota 12)	<b>509.130</b>	<b>525.096</b>
			<b>Total patrimonio neto</b>	<b>666.976</b>	<b>986.807</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>		
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 7)	3.274	6.203	Provisiones no corrientes (Nota 13)	12.004	17.227
Existencias (Nota 8)	578.653	882.412	Pasivos financieros no corrientes:		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 9.1)	51.812	46.258	Deudas con entidades de crédito (Nota 14)	1.384.229	1.356.906
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7.547	8.718	Otros pasivos financieros (Nota 15)	19.536	48.464
Otros deudores	1.036	5.713	Pasivos por impuestos diferidos (Nota 16)	23.151	36.303
Activos por impuesto corriente (Notas 9 y 16)	1.528	6.435	Otros pasivos no corrientes (Nota 15)	21.002	20.996
Otros activos financieros corrientes	3.546	2.121	<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>1.459.922</b>	<b>1.479.896</b>
Otros activos corrientes	203.919	84.607			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	851.315	1.042.467	<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
<b>Total activo corriente</b>	<b>3.371.168</b>	<b>3.614.978</b>	Provisiones corrientes (Nota 13)	10.350	901
<b>TOTAL ACTIVO</b>			Pasivos financieros corrientes:	468.585	902.867
			Deudas con entidades de crédito (Nota 14)	691.369	161.453
			Otros pasivos financieros (Nota 15)	19.660	32.079
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 15)	32.369	31.521
			Proveedores	999	320
			Otros acreedores	20.938	19.134
			Pasivos por impuesto corriente (Nota 16)		
			Otros pasivos corrientes		
			<b>Total pasivo corriente</b>	<b>1.244.270</b>	<b>1.148.275</b>
			<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>3.371.168</b>	<b>3.614.978</b>

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria resumida adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2012.



CLASE 8.ª  
TRES CÉNTIMOS DE EURO



0L1977907

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

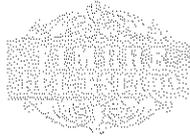
**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS  
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS**

**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

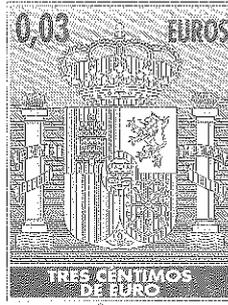
(Miles de Euros)

	2012	2011
Importe neto de la cifra de negocios	175.824	205.180
Otros ingresos de explotación	34.536	29.430
Variación de existencias de productos terminados o en curso (Nota 8)	(14.973)	(20.205)
Aprovisionamientos	(10.110)	(25.532)
Gastos de personal	(13.058)	(14.275)
Otros gastos externos	(54.714)	(54.712)
Variación de provisiones de tráfico	(272.629)	(14.634)
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario (Notas 5 y 7)	6.609	45.595
Resultados por enajenación de inmovilizado	-	(1.835)
Dotación a la amortización (Notas 3, 4 y 5)	(36.474)	(36.603)
Otros resultados	(78)	(277)
<b>BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(185.067)</b>	<b>112.132</b>
Ingresos financieros	2.801	4.069
Gastos financieros	(97.803)	(108.871)
Gastos financieros capitalizados (Notas 5 y 8)	1.644	3.288
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	9.143	(174)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(84.215)</b>	<b>(101.688)</b>
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(93.587)	(2.592)
Resultados netos por deterioro de inmovilizado (Notas 4 y 5)	4.828	20.926
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>	<b>(358.041)</b>	<b>28.778</b>
Impuestos sobre las ganancias (Nota 16)	34.602	14.772
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(323.439)</b>	<b>43.550</b>
<b>Atribuible a:</b>		
Accionistas de la Sociedad Dominante	(319.230)	1.238
Intereses minoritarios (Nota 12)	(4.209)	42.312
<b>Beneficio por acción</b>		
<b>De operaciones continuadas €/acc</b>		
Básico	(1,1558)	0,0045
Diluido	(1,1558)	0,0045

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria Resumida adjunta  
forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2012.



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



OL1977908

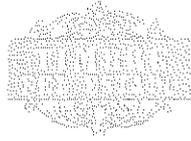
**REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)**

**ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADO EN LOS EJERCICIOS ANUALES**  
**TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

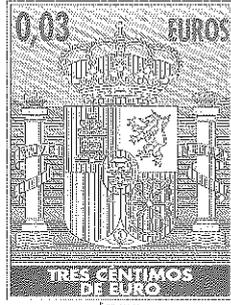
(Miles de Euros)

	(Debe) / Haber	
	31-12-12	31-12-11
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(323.439)</b>	<b>43.550</b>
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		
Por cobertura de flujos de efectivo	(15.744)	(29.715)
Diferencias de conversión	1.429	(2.246)
Efecto impositivo	3.186	6.020
	<b>(11.129)</b>	<b>(25.941)</b>
<b>TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:</b>		
Por coberturas de flujos de efectivo	39.282	32.357
Efecto impositivo	(8.004)	(6.592)
	<b>31.278</b>	<b>25.765</b>
<b>TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS</b>	<b>(303.290)</b>	<b>43.374</b>
a) Atribuidos a la entidad dominante	(302.143)	724
b) Atribuidos a intereses minoritarios	(1.147)	42.650

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria resumida adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2012.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
OBJETOS DE COCINA



0L1977909

**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 2012 Y 2011**

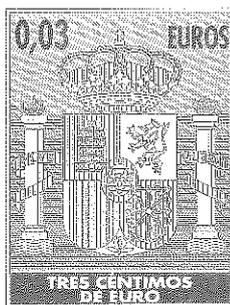
(Miles de Euros)

		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 Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>		66.570	215.851	285.417	(2.787)	(26.551)	(57.542)	1.117	481.197	513.797	994.994
<b>Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b>											
Distribución del resultado 2010:											
A reservas		-	-	-	-	-	-	1.238	724	42.650	43.374
A dividendos		-	-	(29.294)	-	30.411	-	(1.117)	-	(5.516)	(5.516)
Ampliaciones y reducciones de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	(12.754)	(12.754)
Operaciones con valores propios (Nota 11)		-	-	-	-	(1.016)	-	-	(1.016)	(62)	(1.078)
Variaciones en el perímetro de consolidación		-	-	(209)	579	(19.564)	-	-	370	-	370
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>		66.570	215.851	255.914	(2.208)	(16.520)	(55.810)	1.238	461.711	525.096	986.807
<b>Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b>											
Distribución del resultado 2011:											
A reservas		-	-	-	-	-	15.658	(319.230)	(302.143)	(1.147)	(303.290)
A dividendos		-	-	(30.714)	-	31.952	-	(1.238)	-	(7.722)	(7.722)
Ampliaciones y reducciones de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	(969)	(969)
Operaciones con valores propios (Nota 11)		-	-	-	-	(1.963)	-	-	(1.963)	814	(1.149)
Variaciones en el perímetro de consolidación		-	-	(427)	636	(167)	199	-	209	(6.942)	209
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2012</b>		66.570	215.851	224.773	(1.572)	13.302	(39.953)	(319.230)	157.846	509.130	666.976

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria resumida adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2012.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
DE DISEÑO DE MARCA



0L1977910

**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 2012 Y 2011**

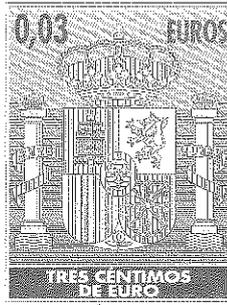
(Miles de Euros)

	31-12-12	31-12-11
<b>1 Resultados antes de impuestos</b>	<b>(358.041)</b>	<b>28.778</b>
<b>2 Ajustes del resultado:</b>	<b>474.979</b>	<b>90.866</b>
a) Amortización del Inmovilizado (Notas 3, 4 y 5)	36.474	36.603
b) Otros ajustes del resultado	438.505	54.263
<b>3 Cambios en el capital corriente:</b>	<b>(2.200)</b>	<b>(45.437)</b>
a) Existencias, deudoras y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes (Notas 8 y 9)	6.347	18.584
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes (Nota 15)	(8.547)	(64.021)
<b>4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>	<b>(7.254)</b>	<b>(26.615)</b>
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	(7.254)	(26.615)
<b>A FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>107.484</b>	<b>47.592</b>
<b>1 Pago por inversiones:</b>	<b>(51.446)</b>	<b>(35.675)</b>
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	(1)	(40)
b) Inmovilizado Intangible, material e Inversiones Inmobiliarias (Notas 3, 4 y 5)	(50.801)	(35.248)
c) Otros activos financieros	(644)	(387)
<b>2 Cobros por desinversiones:</b>	<b>26.091</b>	<b>99.514</b>
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	-	134
b) Inmovilizado Intangible, material e Inversiones Inmobiliarias (Notas 3, 4 y 5)	16.302	97.216
c) Otros activos financieros	1.180	2.164
d) Otros activos	8.609	-
<b>3 Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>	<b>4.686</b>	<b>3.744</b>
a) Cobros de Intereses	1.593	3.181
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	3.093	583
<b>B FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN</b>	<b>(20.689)</b>	<b>67.583</b>
<b>1 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:</b>	<b>(809)</b>	<b>(33.164)</b>
a) Emisión	(861)	(161)
b) Amortización	(152)	-
c) Adquisición	(573)	(36.393)
d) Enajenación	777	3.390
<b>2 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>	<b>121.391</b>	<b>(117.431)</b>
a) Emisión	181.749	104.030
b) Devolución y amortización	(60.358)	(221.461)
<b>3 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	<b>(8.689)</b>	<b>(18.270)</b>
<b>4 Otros flujos de efectivo de actividades de financiación:</b>	<b>(79.425)</b>	<b>(91.980)</b>
a) Pagos de Intereses	(83.199)	(92.578)
b) Otros cobros/pagos por operaciones de financiación	3.774	598
<b>5 Flujos netos de efectivo de las operaciones de financiación de actividades discontinuadas</b>		
<b>C FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>32.468</b>	<b>(260.845)</b>
<b>D EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS</b>	<b>29</b>	<b>(87)</b>
<b>E AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b>119.312</b>	<b>(145.757)</b>
<b>F EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>84.607</b>	<b>230.364</b>
<b>G EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>203.919</b>	<b>84.607</b>

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria resumida adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2012



CLASE 8.<sup>a</sup>  
MARCAS DE PRODUCTOS



0L1977911

## **Notas explicativas a los Estados Financieros resumidos Consolidados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012**

### **1. Introducción, bases de presentación de los estados financieros resumidos consolidados y otra información.**

#### **a) Introducción:**

Las Sociedades del Grupo Realia 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.

#### **b) Bases de presentación**

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de Julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un Estado Miembro de la Unión Europea y cuyos títulos coticen en un mercado regulado por alguno de los Estados que lo conforman, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de Enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información financiera (en adelante NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.



Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2011 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con lo establecido por las NIIF adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas. De forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 Diciembre 2011 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre información financiera intermedia y han sido formulados por los Administradores del Grupo con fecha 27 de Febrero de 2012, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2008.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos desde la fecha de las cuentas anuales consolidadas anteriormente mencionadas. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluyen en estos estados financieros resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2011.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011.

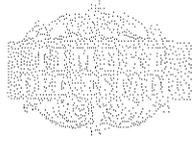
Durante el ejercicio anual 2012 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de los estados financieros resumidos consolidados adjuntos:

- Modificación de la NIIF 7 "Instrumentos financieros" Desgloses – Transferencias de activos financieros. Refuerza los requisitos de desglose aplicables a la transferencia de activos, tanto aquellas en las que los activos no se dan de baja del balance como aquellas que califican para su baja en balance pero la entidad tiene todavía alguna implicación continuada.
- Modificación de la NIC 12 "Impuesto sobre ganancias" Impuestos diferidos relacionados con las propiedades inmobiliarias. Modifica el cálculo de los impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias según el modelo del valor razonable.

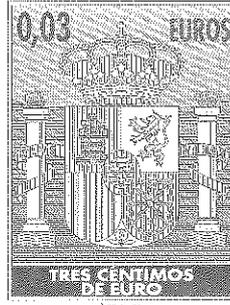
Estas modificaciones no han tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012.

A la fecha de formulación de los estados financieros resumidos consolidados del ejercicio 2012, las normas e interpretaciones más significativas que habían sido publicadas por el International Accounting Standard Board (IASB) pero que no habían entrado en vigor por no haber sido adaptadas por la Unión Europea son las siguientes:

Normas, modificaciones e interpretaciones de normas		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de
<b>Aprobadas para uso en Unión Europea</b>		
Modificación de NIC 1	Modificación menor en relación con la presentación del Otro Resultado Integral	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2012.
Modificación de NIC 19	Las modificaciones afectan fundamentalmente a los planes de beneficios definidos puesto que uno de los cambios fundamentales es la eliminación de la "banda de fluctuación"	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013.



**CLASE 8.ª**  
DESCRIPCIÓN



0L1977913

Normas, modificaciones e interpretaciones de normas		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de
NIIF 10	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013.
NIIF 11	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 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.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013.
NIIF 13	Establece el marco para la valoración a Valor Razonable.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013.
NIC 27 (revisada)	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013.
NIC 28 (revisada)	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 Acuerdos conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013.
Modificación de 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.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014.
Interpretación IFRIC 20	El Comité de Interpretaciones de las NIIF aborda el tratamiento contable de los costes de eliminación de materiales residuales en las minas a cielo abierto.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013.
Modificación de 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.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013.
<b>No aprobadas para uso en Unión Europea</b>		
NIIF 9	Instrumentos financieros: Clasificación y valoración	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2015.
Mejoras a las NIIF Ciclo 2009 - 2011	Modificaciones menores de una serie de normas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013 (*).
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11, 12	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013(*).
Sociedades de inversión: Modificación a NIIF 10, 11, 12 y NIC 27	Excepción de la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedad de inversión.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014(*).

(\*) El 1 de junio de 2012 el Accounting Regulatory Committee de la Unión Europea ha aprobado retrasar la fecha efectiva de la NIIF 10, 11, y 12 y las nuevas NIC 27 y 28 a los ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014, permitiéndose la aplicación anticipada una vez que estas normas estén aprobadas para su uso en la Unión Europea.

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.

#### **c) Moneda de valoración**

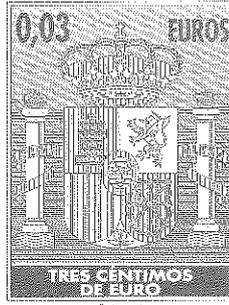
Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

#### **d) Estimaciones realizadas**

En los estados financieros resumidos consolidados del Grupo correspondientes al ejercicio 2012 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas y ratificadas posteriormente por sus Administradores, para cuantificar algunos de los



**CLASE 8.ª**  
SERVICIOS DE COMUNICACIÓN



0L1977914

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
- El valor razonable de determinados activos no cotizados.
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros
- El importe de determinadas provisiones

Para la determinación de las pérdidas por deterioro de los activos inmobiliarios del Grupo se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo (véase Nota 1.j).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2012 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.

#### ***e) Principios de consolidación***

##### ***Sociedades dependientes***

La consolidación ha sido realizada por el método de integración global para las sociedades dependientes, 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***

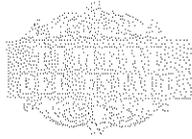
El Grupo desarrolla negocios de gestión conjunta mediante la participación en empresas controladas conjuntamente por alguna o algunas sociedades del Grupo Realia con otras ajenas al Grupo, así como la participación en uniones temporales de empresas y comunidades de bienes que se han integrado en los 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.

##### ***Sociedades asociadas***

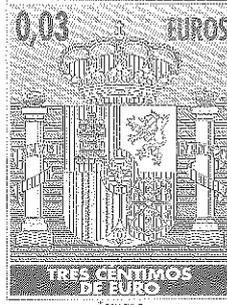
Las sociedades en las que Realia Business, S.A. no ejerce control pero tiene una influencia significativa, se incluyen en el balance de situación consolidado adjunto en el epígrafe "Inversiones en empresas asociadas", al valor teórico contable de la participación. La participación en el resultado neto 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.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
CORRENTES DE AERIO



OL1977915

#### **f) 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.

#### **g) Variaciones en el perímetro de consolidación**

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Realía (formado por Realía Business, S.A. y sus sociedades dependientes) durante el ejercicio 2012 ha sido las siguientes:

##### **Entradas al perímetro de consolidación**

Durante los ejercicio 2012 no se ha producido ninguna entrada al perímetro de consolidación del Grupo Realía.

##### **Salidas del perímetro de consolidación**

###### Ejercicio 2012

En el mes de julio de 2012 se produjo la desinversión en la sociedad RYG – 55 Promociones Alcarreñas, S.L., participada en un 53,40%, a su otro socio, Actividades y Desarrollos G55, S.L. Esta desinversión se ha llevado a cabo mediante una reducción de capital en dicha sociedad por importe del valor de la participación, 5.295 miles de euros, recibiendo como compensación diversas parcelas en Guadalajara, cuyo valor razonable asciende a 7.917 miles de euros. Esta operación ha aforado un resultado de 9,3 millones de euros recogido en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros".

##### **Otras variaciones en el perímetro de consolidación**

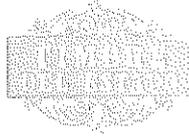
###### Ejercicio 2012

En junio de 2012 se ha producido la fusión por absorción entre la sociedad francesa SIIC 8ª (como entidad absorbida) y su matriz SIIC de Paris (entidad absorbente) con carácter retroactivo a 1 de enero de 2012. La operación se ha realizado mediante el intercambio de 13 acciones de SIIC 8ª por 8 acciones de SIIC de Paris, lo que ha supuesto un incremento del capital de la entidad absorbente de 851 miles de euros y 3.361 miles de euros de prima de emisión, mediante la creación de 531.858 nuevas acciones atribuidas a los accionistas de SIIC 8ª. Como resultado de esta aportación el porcentaje de participación efectivo del Grupo ha disminuido en un 0,73%, pasando a ser el 59,02% (58,98% el porcentaje directo), lo que ha supuesto un impacto negativo en reservas de 1,9 millones de euros.

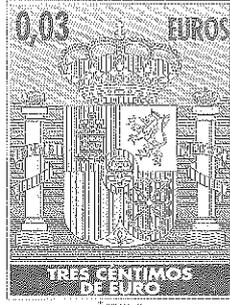
En junio de 2012, la sociedad Realía Business Portugal Unipersonal, Lda aprobó la realización de una prestación suplementaria por importe de 1.000 miles de euros, íntegramente desembolsada por la Sociedad Dominante del Grupo.

En marzo de 2012, la sociedad Realía Polska Inwestycje S.P, ZOO ha incrementado su capital por importe de 393 miles de euros con una prima de emisión de 1.573 miles de euros, asumida íntegramente por el Socio Único, Realía Business mediante la compensación del crédito que mantenían a dicha fecha.

En marzo de 2012, la sociedad Wilanow Realía SP, realizó una ampliación de capital por importe de 1.199 miles de euros que fue atendida por la sociedad Realía Business mediante la compensación del crédito que mantenían a dicha fecha, lo que ha generado que el porcentaje de participación en esta sociedad pase del 0,01% al 22,13% minorando, de esta forma el porcentaje de participación del otro socio, Realía Polska Inwestycje S.P, ZOO, pasando del 99,99% al 77,87%.



**CLASE 8.ª**  
DEROGACIÓN



OL1977916

#### **h) Comparación de la información**

La información contenida en los estados financieros resumidos consolidados correspondiente al ejercicio 2011 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012.

#### **i) Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio 2012 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2011.

#### **j) Cambio de estimaciones**

Desde el ejercicio 2009 y hasta el 31 de diciembre de 2011, estaba establecido para todas las sociedades del Grupo, como criterio para contabilizar el deterioro de existencias e inversiones inmobiliarias, el valor neto de realización y el valor en uso, respectivamente, al entender que la Sociedad poseía los factores específicos requeridos, fundamentalmente, la posición competitiva de la Sociedad en el sector inmobiliario, el reconocimiento de marca de sus productos, su amplia red de delegaciones, que proporciona capilaridad comercial y mayor capacidad de gestión de suelo, y su mayor capacidad de negociación con proveedores, diferentes a los de la generalidad de empresas del sector. Estos factores permitieron al Grupo Realla, a falta de definición de la normativa NIIF, aplicar el criterio establecido en la consulta 7 del Boletín 80 del ICAC y usar como referencia de valor (importe recuperable) los importes correspondientes al valor neto de realización y valor en uso, en lugar del valor de mercado (valor razonable).

La metodología de valoración para la determinación del valor de uso de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado en curso es, igual que para la determinación del valor de mercado, el método de capitalización de ingresos, si bien, no se deduce de la misma una provisión de gastos del comprador dado que el valor se calcula conforme al valor actual de los flujos de caja esperados bajo el supuesto del uso continuado del activo, sin limitarlo a un período de renta para su venta posterior.

Asimismo, la metodología de valoración para la determinación del valor de mercado neto de realización de las existencias, es igual que para la determinación del valor de mercado, el método residual, si bien no se deduce de la misma una provisión para los gastos del comprador, en la medida en la que el valor se calcula como el importe que la empresa espera obtener por su enajenación en el mercado, en el curso normal del negocio, deduciendo los costes estimados necesarios para llevarla a cabo, así como, los costes estimados necesarios para terminar su producción, construcción o fabricación.

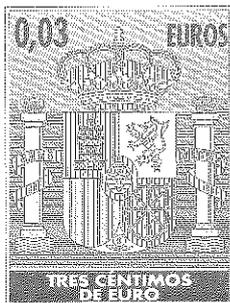
Sobre la base de dichos valores y de acuerdo con los planes de negocio de las sociedades inmobiliarias y patrimoniales pertenecientes al Grupo sobre la entrada en el proceso productivo de sus existencias y sobre sus inversiones inmobiliarias, la Sociedad ajustó hasta 2011 el valor en libros de determinadas inversiones inmobiliarias y existencias hasta su valor en uso o valor neto de realización, respectivamente, en lugar de hasta su valor razonable (valor de mercado), obtenidos todos ellos de valoraciones de expertos independientes.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2011, ante el continuado deterioro de la situación general del sector inmobiliario, y con el fin de garantizar la estabilidad de su actividad en el medio y largo plazo, la Sociedad Dominante del Grupo inició un nuevo proceso de negociación de la deuda sindicada del negocio promotor con sus entidades financieras, con vistas a adaptar su plan de negocio y su endeudamiento a las circunstancias del mercado inmobiliario actual.

En este sentido, en la medida en que tal y como se describe en las Notas 14 y 15.c, el crédito sindicado promotor de la Sociedad Dominante se encuentra vencido, la Sociedad firmó un documento de novación modificativa y no extintiva de dicho contrato de crédito, al objeto de aplazar su vencimiento hasta el 27 de marzo de 2013, estando sujeto a la condición suspensiva de alcanzar la adhesión del 100% de las entidades financieras acreedoras. Asimismo se firmó un documento stand-still (compromiso de espera) hasta el 27 de marzo de 2013 al que se adhirió el 93,55% de las entidades acreedoras, de tal manera que se dispusiera del tiempo suficiente para cerrar la negociación de la reestructuración de la deuda



**CLASE 8.ª**  
DESCRIPCIÓN DE LA CLASE



0L1977917

adquiriendo el compromiso las entidades firmantes de no reclamar durante su vigencia el pago del principal de la deuda. Por ello, el Grupo entiende que no se siguen manteniendo los factores requeridos para continuar aplicando el valor en uso y valor neto de realización como referencia del importe recuperable de sus activos inmobiliarios.

En consecuencia, el Grupo Realia considera que la valoración que refleja de forma más adecuada el valor de mercado de sus activos inmobiliarios, es el valor razonable de los mismos, habiendo adecuado conforme al mismo las provisiones por deterioro existentes hasta la fecha. Dicho valor de mercado se determina en base a tasaciones realizadas por expertos independientes, realizadas siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, que establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar tasaciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate), para los activos inmobiliarios de la rama de promoción (Nota 8) y en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes siguiendo los estándares de valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, para los activos fijos (Notas 4 y 5).

Se ha considerado este cambio metodológico como un cambio de estimación y no como un cambio de criterio, motivo por el cual no ha procedido a reexpresar comparativamente las cuentas anuales del ejercicio 2011.

En las Notas 4, 5 y 8 se incluye información adicional sobre el valor de mercado de los activos patrimoniales y existencias del Grupo.

#### **k) Corrección de errores:**

En los estados financieros resumidos consolidados del periodo terminado el 31 de Diciembre 2012 no se han producido correcciones de errores significativos.

#### **l) Provisiones y pasivos contingentes**

En la nota 19 de la memoria de las cuentas anuales consolidados del grupo correspondiente al ejercicio 2011, se facilitó información sobre provisiones y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante el presente ejercicio 2012 se han producido alteraciones en las mismas que quedan reflejados en la nota 13 de los presente estados financieros resumidos consolidados.

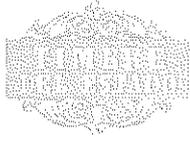
#### **m) Importancia relativa:**

Al determinar la información a desglosar en memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, de acuerdo a la NIC 34, el Grupo Realia ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados.

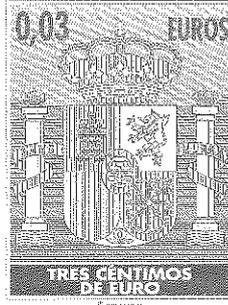
#### **n) Régimen fiscal de las SIIC en Francia**

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 8<sup>ème</sup> 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.



**CLASE 8.ª**  
MOLINERÍA



OL1977918

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 quedara en "suspense" durante el ejercicio 2010 y por tanto, el Grupo SIIC de París tuviera que tributar por sus resultados de actividades inmobiliarias, registrando 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 Realía Patrimonio, S.L.U (participada al 100% por la Sociedad Dominante 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 y a la recompra, mediante su participada Realía 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. La fusión realizada durante el ejercicio 2012 en el seno del Grupo SIIC no altera la permanencia en dicho régimen fiscal, dado que el porcentaje de participación efectiva del Grupo Realía asciende a 58,98%.

**o) Empresa en Funcionamiento:**

Durante el ejercicio 2012 ha continuado el deterioro del mercado inmobiliario. El retraimiento de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial la agudización de la crisis financiera nacional, han producido un endurecimiento de las condiciones de financiación y una restricción de acceso a la misma, provocando problemas financieros a gran parte de las empresas del sector. Al cierre del ejercicio 2012 el grupo Realía tenía su área patrimonial sin tensiones de liquidez y financiación pues mayoritariamente su deuda tiene vencimiento en 2017, sin embargo, la financiación de su área de promoción, y en lo que respecta a la empresa matriz (Realía Business) tiene vencido un préstamo sindicado por 846,7 M.€ y que el 28 de Diciembre firmó un documento de novación modificativa y no extintiva del contrato de crédito sindicado, al objeto de aplazar su vencimiento hasta el 27 de marzo de 2013, estando sujeta a la condición suspensiva de alcanzar la adhesión del 100% de las entidades financieras acreedoras. Asimismo se suscribió un compromiso de espera (*stand-still*) hasta el 27 de marzo de 2013 al que se adhirió el 93,55% de las entidades acreedoras de tal manera que se dispusiera del tiempo suficiente para cerrar la negociación de la reestructuración de la deuda.

**p) Estado de flujos de efectivo consolidado**

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

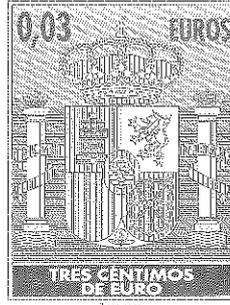
- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así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

**q) Hechos posteriores:**

A la fecha de realización de estos estados financieros resumidos, no se ha producido ningún hecho posterior relevante.



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



0L1977919

## **2. 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 Realía Business en vigor al cierre de los ejercicios 2012 y 2011; 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 2012 el Grupo Realía 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 Realía 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 mismo, 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.

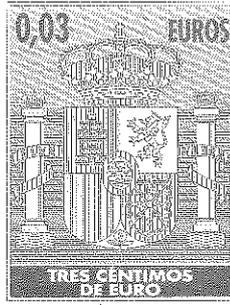
Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser distribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto. El gasto del segmento debe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



CLASE 8.<sup>a</sup>  
CUBIERTOS DE COCINA



OL1977920

### Información de segmentos principales

	Miles de Euros							
	Promociones inmobiliarias y suelo		Patrimonio en renta		Ajustes de consolidación		Total Grupo	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
<b>INGRESOS-</b>								
Ventas externas (1)	35.923	60.327	181.046	219.878	-	-	216.969	280.205
Ventas entre segmentos	2.510	3.384	768	1.023	(3.278)	(4.407)	-	-
<b>Total ingresos</b>	<b>38.433</b>	<b>63.711</b>	<b>181.814</b>	<b>220.901</b>	<b>(3.278)</b>	<b>(4.407)</b>	<b>216.969</b>	<b>280.205</b>
<b>RESULTADOS -</b>								
Resultado de explotación	(279.823)	(20.060)	94.756	132.192	-	-	(185.067)	112.132
Resultado financiero	(27.352)	(38.728)	(56.863)	(62.960)	-	-	(84.215)	(101.688)
Participación del resultado en empresas asociadas	(93.587)	(2.592)	-	-	-	-	(93.587)	(2.592)
Resultados netos por deterioro	(1.092)	405	5.920	20.521	-	-	4.828	20.926
Resultado antes de impuestos	(401.854)	(60.975)	43.813	89.753	-	-	(358.041)	28.778
Impuestos sobre beneficios	35.423	16.931	(821)	(2.159)	-	-	34.602	14.772
Intereses minoritarios	(28.144)	(1.153)	23.935	43.465	-	-	(4.209)	42.312
Resultado de segmento	(338.287)	(42.891)	19.057	44.129	-	-	(319.230)	1.238

(1) Los ingresos del segmento "Alquileres de patrimonio en renta" incluyen las ventas de inversiones inmobiliarias y la facturación por costes repercutidos a los inquilinos, dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. Las transacciones entre segmentos se efectúan a precios de mercado.

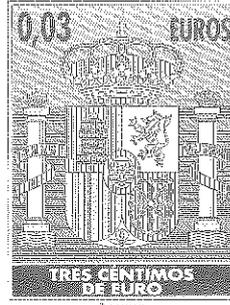
### Información de segmentos secundarios

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							
	Promociones inmobiliarias y suelo		Patrimonio en renta		Ajustes de consolidación		Total Grupo	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
<b>Otra información:</b>								
Adiciones de activos fijos	326	176	50.263	35.558	-	-	50.589	35.734
Amortizaciones	(518)	(896)	(35.956)	(35.707)	-	-	(36.474)	(36.603)
Resultados netos por deterioro valor reconocidas en resultados	(267.785)	(19.470)	4.996	20.590	-	-	(262.789)	1.120
Inversiones inmobiliarias	(1.092)	405	5.920	20.521	-	-	4.828	20.926
Existencias y otros activos	(266.693)	(19.875)	(924)	69	-	-	(267.617)	(19.806)
<b>Balance de situación:</b>								
Activo-								
Activos por segmentos	805.220	1.005.125	2.654.033	2.611.930	(88.228)	(95.914)	3.371.025	3.521.141
Participaciones en empresas asociadas	143	93.837	-	-	-	-	143	93.837
<b>Activo total consolidado</b>	<b>805.363</b>	<b>1.098.962</b>	<b>2.654.033</b>	<b>2.611.930</b>	<b>(88.228)</b>	<b>(95.914)</b>	<b>3.371.168</b>	<b>3.614.978</b>
Pasivo-								
Pasivos por segmentos	805.363	1.098.962	2.654.033	2.611.930	(88.228)	(95.914)	3.371.168	3.614.978
<b>Pasivo total consolidado</b>	<b>805.363</b>	<b>1.098.962</b>	<b>2.654.033</b>	<b>2.611.930</b>	<b>(88.228)</b>	<b>(95.914)</b>	<b>3.371.168</b>	<b>3.614.978</b>



**CLASE 8.ª**  
GRANDES TALLERES



OL1977921

### 3. Activos intangibles

El movimiento habido durante los ejercicios 2012 y 2011 en las diferentes cuentas de activos intangibles ha sido el siguiente:

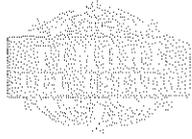
	Miles de Euros Otros Activos Intangibles
<b>Coste -</b>	
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>3.847</b>
Adiciones	370
Retiros	(535)
Trasposos	(14)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>3.668</b>
Adiciones	75
Trasposos	1
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>3.744</b>
<b>Amortización acumulada -</b>	
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>(2.375)</b>
Dotaciones	(328)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>(2.703)</b>
Dotaciones	(470)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>(3.173)</b>
<b>Activo intangible neto -</b>	
Saldos al 31 de diciembre de 2011	965
Saldos al 31 de diciembre de 2012	571

El saldo a 31 de diciembre de 2012 y 2011 corresponde fundamentalmente a aplicaciones informáticas.

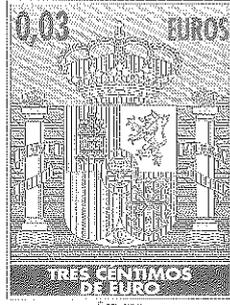
Los elementos totalmente amortizados que siguen en uso al 31 de diciembre de 2012 y 2011 ascienden a un importe de 2.603 y 2.085 miles de euros respectivamente.

### 4. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:



CLASE 8.º  
OBJETOS DE COCINA

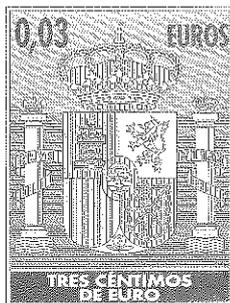


OL1977922

	Miles de Euros		
	Construcciones, Plantas y Equipos	Otro Inmovilizado	TOTAL
<b>Coste -</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>9.505</b>	<b>7.728</b>	<b>17.233</b>
Adiciones	-	576	576
Retiros	-	(87)	(87)
Trasposos	(496)	19	(477)
Otros	-	(4)	(4)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>9.009</b>	<b>8.232</b>	<b>17.241</b>
Adiciones	241	388	629
Retiros	(2)	(2.707)	(2.709)
Trasposos	(1.244)	-	(1.244)
Otros	-	2	2
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>8.004</b>	<b>5.915</b>	<b>13.919</b>
<b>Amortización acumulada -</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>(1.930)</b>	<b>(5.924)</b>	<b>(7.854)</b>
Dotaciones	(122)	(318)	(440)
Retiros	-	71	71
Trasposos	44	-	44
Otros	-	3	3
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>(2.008)</b>	<b>(6.168)</b>	<b>(8.176)</b>
Dotaciones	(114)	(305)	(419)
Retiros	-	2.648	2.648
Trasposos	517	-	517
Variaciones tipo de cambio	-	(2)	(2)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>(1.605)</b>	<b>(3.827)</b>	<b>(5.432)</b>
<b>Pérdidas por deterioro -</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>(118)</b>	<b>-</b>	<b>(118)</b>
Aplicaciones	118	-	118
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dotaciones	(9)	-	(9)
Trasposos	(84)	-	(84)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>(93)</b>	<b>-</b>	<b>(93)</b>
<b>Activo material neto -</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2011	7.001	2.064	9.065
Saldos al 31 de diciembre de 2012	6.306	2.088	8.394



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



0L1977923

El inmovilizado material del Grupo corresponde a las oficinas en España, de las sociedades Realía Patrimonio y de la filial Hermanos Revilla, registradas por un valor neto de 3.774 y 4.674 miles de euros, en los ejercicios 2012 y 2011, respectivamente y fuera de territorio español a las de SIIC de París situadas en Place Vendôme (París) y registradas por un valor neto de 2.274 y 2.302 miles de euros en los ejercicios 2012 y 2011, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de "Construcciones, planta y equipo" asciende a 2.466 y 2.650 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2012 se han llevado retiros de inmovilizado material al encontrarse fuera de uso y amortizados en su práctica totalidad, consistentes en mobiliario, material de oficina y equipos informáticos.

El valor razonable de los activos incluidos en el detalle de "Construcciones, plantas y equipos" del Grupo al 31 de diciembre de 2012 calculado en función de valoraciones realizadas por expertos independientes, valorador independiente no vinculado al Grupo, asciende a 16.342 miles de euros.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no han realizado adiciones ni traspasos significativos en el epígrafe "Inmovilizaciones Materiales".

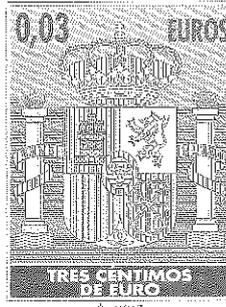
Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 ascienden a un importe de 2.787 y 1.900 miles de euros, respectivamente.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2012 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

## **5. Inversiones inmobiliarias**



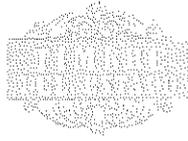
**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
TRÁNSITO DE BIENES



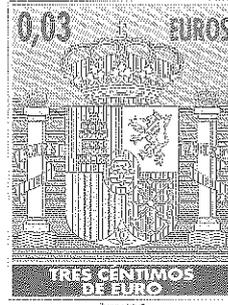
0L1977924

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

	Miles de euros				
	Propiedades de Inversión	Otras Instalaciones	Construcciones En curso	Anticipos	Total Inversiones Inmobiliarias
<b>Coste:</b>					
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>2.335.459</b>	<b>174.982</b>	<b>235.777</b>	<b>1.365</b>	<b>2.747.583</b>
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 7)	69.584	9.354	(86.338)	(555)	(7.955)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>2.354.830</b>	<b>183.258</b>	<b>166.451</b>	<b>1.670</b>	<b>2.706.209</b>
Adiciones	1.330	1.495	44.809	2.251	49.885
Retiros	(13.188)	(690)	-	(98)	(13.976)
Variaciones de perímetro	8.778	-	-	-	8.778
Traspasos (Notas 4 y 7)	37.539	7.682	(47.547)	(474)	(2.800)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>2.389.289</b>	<b>191.745</b>	<b>163.713</b>	<b>3.349</b>	<b>2.748.096</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>(198.854)</b>	<b>(67.335)</b>	-	-	<b>(266.189)</b>
Dotaciones	(26.716)	(9.116)	-	-	(35.832)
Retiros	13.272	1.411	-	-	14.683
Traspasos (Nota 7)	2.026	162	-	-	2.188
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>(210.272)</b>	<b>(74.878)</b>	-	-	<b>(285.150)</b>
Dotaciones	(26.162)	(9.509)	-	-	(35.671)
Retiros	1.569	244	-	-	1.813
Traspasos (Notas 4 y 7)	54	199	-	-	253
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>(234.811)</b>	<b>(83.944)</b>	-	-	<b>(318.755)</b>
<b>Pérdidas por deterioro:</b>					
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>(117.357)</b>	-	<b>(5.950)</b>	-	<b>(123.307)</b>
Dotaciones	(1.922)	-	(116)	-	(2.038)
Aplicaciones	22.609	114	124	-	22.847
Retiros	617	-	-	-	617
Traspasos	(1.536)	(1.715)	3.251	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>(97.589)</b>	<b>(1.601)</b>	<b>(2.691)</b>	-	<b>(101.881)</b>
Dotaciones	(7.881)	(215)	(802)	-	(8.898)
Aplicaciones	12.342	-	1.390	-	13.732
Traspasos (Nota 4)	84	-	-	-	84
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>(93.044)</b>	<b>(1.816)</b>	<b>(2.103)</b>	-	<b>(96.963)</b>
<b>Inversiones Inmobiliarias netas:</b>					
Saldos al 31 de diciembre de 2011	2.046.969	106.779	163.760	1.670	2.319.178
Saldos al 31 de diciembre de 2012	2.061.434	105.985	161.610	3.349	2.332.378



**CLASE 8.ª**  
SERVICIOS DE  
COMERCIALIZACIÓN



OL1977925

Los elementos totalmente amortizados que siguen en uso al 31 de diciembre de 2012 y 2011 ascienden a un importe de 3.533 y 3.010 miles de euros, respectivamente, correspondientes al epígrafe de "Otras instalaciones".

La valoración de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2012 y 2011, calculado en función de valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 2.973.341 y 2.921.007 miles de euros, respectivamente.

En el caso de las inversiones inmobiliarias pertenecientes a sociedades del segmento promotor del Grupo (exclusivamente dos activos), en el ejercicio 2012 han procedido a valorarse en función de su valor razonable determinado en base a tasaciones llevadas a cabo por expertos independientes, realizadas siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, que establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar tasaciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate).

En el caso de las inversiones inmobiliarias pertenecientes a las sociedades de la rama patrimonial del Grupo, en los ejercicios 2012 y 2011 la metodología utilizada en las valoraciones para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo ha seguido los principios RICS que, fundamentalmente emplea el descuento de flujos de caja como método de valoración, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio y la duración de los mismos. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. Los criterios de valoración aplicados fueron idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, la duración de los contratos de arrendamiento, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

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

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.

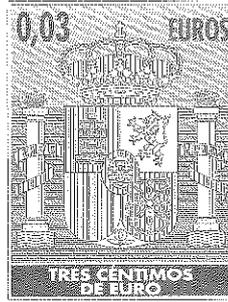
En base a lo expuesto anteriormente, durante el ejercicio 2012 el Grupo ha dotado provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias para adecuar el valor de las mismas a su valor de mercado por importe de 8.278 miles de euros correspondientes a propiedades sitas en España (620 miles de euros por las inversiones en Francia) y ha revertido deterioros asociados a otros inmuebles por importe de 13.732 miles de euros, principalmente en Francia (10.019 miles de euros) por la mejora de sus valoraciones, que se encuentran registradas en el epígrafe "Resultados netos por deterioro de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

### **Propiedades de inversión y otras instalaciones**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el coste de los solares de las inversiones inmobiliarias reflejado en la columna "Propiedades de inversión" asciende a 1.197.026 y 1.196.615 miles de euros, respectivamente.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
BREVES DE CORREO



0L1977926

Las adiciones del ejercicio 2012 se han registrado principalmente en la filial Hermanos Revilla, que en el ejercicio ha activado 2.086 miles de euros derivado de las mejoras que ha llevado a cabo en edificios de su propiedad (edificio Príncipe de Vergara y Musgo).

Las adiciones más significativas del ejercicio 2011 fueron las 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 2012 corresponden a la siguiente operación:

- En Francia, se han formalizado la venta del inmueble Notre Dame des Victories (Paris) del subgrupo SIIC de París, por importe de 15 millones de euros cuyo valor neto ascendía a 12.060 miles de euros, generándose de esta forma un beneficio neto de la operación de 2.939 miles de euros, registrados en el epígrafe "Resultados por venta de patrimonio inmobiliario" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los retiros más importantes efectuados en el ejercicio 2011 correspondieron a las siguientes operaciones:

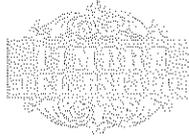
- En Francia, se enajenaron cuatro inmuebles del subgrupo SIIC de París, por un importe neto de 33.245 miles de euros, siendo el coste neto dado de baja de 29.025 miles de euros, por lo que se obtuvo un beneficio neto por enajenación de 4.220 miles de euros, registrados en el epígrafe "Resultados por venta de patrimonio inmobiliario" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.
- En Madrid, la filial Hermanos Revilla enajenó la participación que ostentaba en el centro comercial 'La Vaguada' por un importe de 50.000 miles de euros, siendo los costes de la transacción de 2.819 miles de euros. El coste 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 2012, son los siguientes:

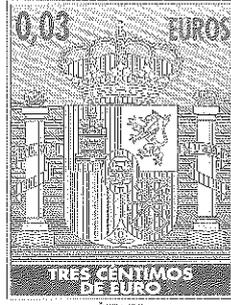
- Traspaso en el ejercicio del centro comercial As Cancelas (Santiago de Compostela) propiedad de la Sociedad As Cancelas Siglo XXI, por importe de 43.818 miles de euros tras la finalización de los trabajos en el mismo en el mes de noviembre, fecha en la que entró en funcionamiento.
- En diciembre de 2012 se ha reclasificado al epígrafe "Activo no corriente mantenido para la venta" (Nota 7) un importe de 3.274 miles de euros correspondiente al edificio "Viroflay". Dicho traspaso se ha llevado a cabo al existir un contrato de compraventa del edificio al 31 de diciembre de 2012, cuya materialización se ha producido en el mes de enero de 2013.
- El importe de traspasos restante corresponde fundamentalmente a los trabajos terminados en los edificios pertenecientes a Grupo SIIC en los que estaban llevando a cabo labores de rehabilitación.

Los traspasos netos más significativos del ejercicio 2011, fueron 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 suelo ha sido traspasado a la sociedad As Cancelas Siglo XXI), mediante aportación en la ampliación de capital.
- En el mes de diciembre de 2011, el Grupo procedió a traspasar a "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Nota 7) un importe neto de 6.203 miles de euros correspondientes al edificio 'Courcelles 65' (Francia). Dicho traspaso fue motivado por la firma del contrato de compraventa del edificio con el comprador en el ejercicio 2011 aunque los riesgos serán



**CLASE 8.ª**  
MARCAS DE COMERCIO



0L1977927

transmitidos al nuevo comprador en 2012, una vez sea inscrita la misma ante notario y conforme a IFRS 5.

Las adiciones de la variación del perímetro de consolidación en el ejercicio 2012 hacen referencia a la afluencia del resultado individual generado en el ejercicio 2009 en la sociedad RYG por la venta a Realía Patrimonio de los terrenos en los que se ha construido el CC Ferial Plaza, registrando beneficio por importe de 8.778 miles de euros en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas adjunta.

Adicionalmente, se han afluencia resultados retenidos como garantía de rentas mínimas obtenidas en la enajenación de inmuebles en ejercicios anteriores, por importe de 1,5 millones de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas consolidada adjunta.

### Construcciones en curso

Las principales adiciones y traspasos en el epígrafe de "Construcciones en curso" del ejercicio 2012 corresponden fundamentalmente a:

- Costes incurridos por importe de 21.356 miles de euros por la sociedad As Cancelas Siglo XXI para la finalización de la construcción y posterior traspaso a explotación, en el ejercicio por un total de 43.818 miles de euros, del CC As Cancelas en Santiago de Compostela. El 15 de noviembre de 2012 se llevó a cabo la apertura del centro comercial.
- En Francia, se está llevando a cabo la remodelación de varios edificios. Las activaciones del periodo han ascendido a 21.900 miles de euros (5.786 miles de euros en el ejercicio 2011).

Del total del coste registrado en inmovilizaciones en curso al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el importe de 70.521 miles de euros, 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 2012 y 2011 ha ascendido a 576 y 482 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:

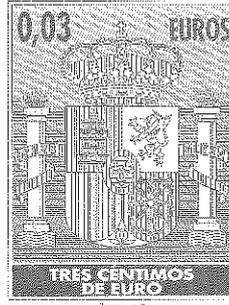
Sociedad	Tipología de uso	País	Miles de euros	
			2012	2011
Grupo SII de París Setecampos Sociedade Imobiliária, LDA.	Oficinas	Francia	1.413.019	1.410.086
	Centro Comercial	Portugal	3.552	4.445
			<b>1.416.571</b>	<b>1.414.531</b>

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

	M <sup>2</sup> alquilables S/R		% Ocupación	
	2012	2011	2012	2011
Madrid	261.802	261.755	91,69%	93,84%
París	156.529	161.267	93,85%	92,83%
Barcelona	32.321	32.320	85,68%	76,64%
Logroño	36.332	36.332	100,00%	100,00%
Sevilla	8.735	8.735	92,09%	91,43%
Otros	78.116	53.065	81,57%	78,22%
<b>Total</b>	<b>573.835</b>	<b>553.474</b>	<b>91,10%</b>	<b>91,41%</b>



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



0L1977928

El porcentaje de ocupación en el ejercicio 2012 se mantiene en línea con 2011.

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

	M <sup>2</sup> alquilables S/R		% Usos	
	2012	2011	2012	2011
Oficinas	398.309	402.999	69,41%	72,81%
Comercial – Ocio	138.941	113.890	24,21%	20,58%
Logístico	36.585	36.585	6,38%	6,61%
<b>Total</b>	<b>573.835</b>	<b>553.474</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Los ingresos derivados de rentas de alquileres, incluyendo los gastos repercutidos, provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron en 2012 y 2011 a 173.040 y 173.426 miles de euros aproximadamente y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas, salvo las pérdidas por deterioro, ascendieron a 79.498 y 78.656 miles de euros, aproximadamente.

Las únicas inversiones inmobiliarias que tienen carga hipotecaria son:

	Miles de Euros			
	Valor neto contable		Carga hipotecaria	
	2012	2011	2012	2011
Edificio c/ Salvador de Madariaga	54.517	54.947	26.911	6.010
Edificio Albasanz, 16	26.887	-	25.000	-
Edificio 142 Hausmann	-	33.979	-	8.250
Edificio 141 Hausmann	-	16.401	-	3.686
<b>Total inversiones con carga hipotecaria</b>	<b>81.404</b>	<b>105.327</b>	<b>51.911</b>	<b>17.946</b>

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

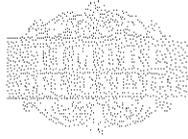
A 31 de diciembre de 2012 y 2011 existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad por un importe neto de 34.039 y 35.077 miles de euros respectivamente, que corresponden fundamentalmente a derechos de superficie sobre unos terrenos donde se asienta un edificio del Grupo SIIC de París.

#### Deterioros de inversiones inmobiliarias

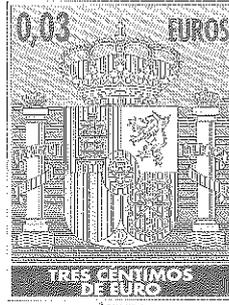
El apartado 'Pérdidas por deterioro' de las "Propiedades de inversión" presenta el siguiente detalle, por sociedad, a 31 de diciembre de 2012 y 2011:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Realia Business, S.A.	7.428	6.551
Realia Patrimonio, S.L.	32.644	29.163
Hermanos Revilla, S.A.	11.988	10.689
Setecampos, Sociedade Imobiliaria, L.D.A	5.569	4.851
SIIC de París	32.818	43.834
Nasozena, S.L.	2.597	2.501
<b>Saldo final</b>	<b>93.044</b>	<b>97.589</b>

Los movimientos que han afectado a los 'Pérdidas por deterioro' de las propiedades de inversión en los ejercicios 2012 y 2011 son los siguientes:



CLASE 8.<sup>a</sup>  
SERVICIOS DE TIENEN



0L1977929

	Miles de Euros	
	2012	2011
Saldo inicial	97.589	117.357
Dotaciones	7.881	1.922
Aplicaciones/ retiros (netos) por traspasos	(12.426)	(21.690)
<b>Saldo final</b>	<b>93.044</b>	<b>97.589</b>

Durante los ejercicios 2012 y 2011 se han registrado las pérdidas por deterioro, en función de valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 1.j.

#### 6. Inversiones en empresas asociadas

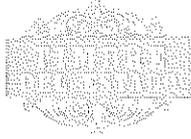
El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	Ronda Norte Denia, S.L.	TOTAL
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>96.254</b>	<b>143</b>	<b>96.397</b>
Resultados del ejercicio	(2.592)	-	(2.592)
Variación de perímetro	32	-	32
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>93.694</b>	<b>143</b>	<b>93.837</b>
Resultados del ejercicio por depreciación de participación	(91.871)	-	(91.871)
Resultados del ejercicio	(1.716)	-	(1.716)
Ajustes contra reservas	(107)	-	(107)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>-</b>	<b>143</b>	<b>143</b>

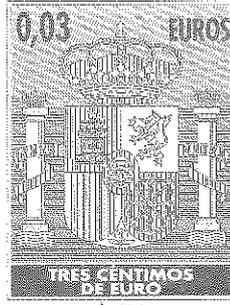
El valor de mercado de los activos inmobiliarios de las empresas asociadas mencionadas, se encuentra incluido a su porcentaje de participación de acuerdo a la valoración realizada por experto independiente no vinculado al Grupo y de las estimaciones de los administradores en base a la viabilidad financiera de la compañía ante la actual situación del mercado inmobiliario y del mercado de crédito..

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Sociedad Dominante no mantiene saldos deudores ni acreedores con sociedades puestas en equivalencia ni ha realizado transacciones significativas con las mismas durante ambos ejercicios.

A 31 de diciembre de 2012 y 2011 el desglose de activos, pasivos y principales cifras de la cuenta de resultados de las empresas asociadas es el siguiente:



CLASE 8.<sup>a</sup>  
DESCRIPCIÓN



OL1977930

A cierre del ejercicio 2012:

<b>BALANCE</b>	<b>Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (33,36%)</b>	<b>Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)</b>	<b>TOTAL</b>
Activos no corrientes	5.167	-	5.167
Activos corrientes	80.816	464	81.280
<b>Total Activo</b>	<b>85.983</b>	<b>464</b>	<b>86.447</b>
Patrimonio Neto	(2.598)	143	(2.455)
Pasivos no corrientes	821	-	821
Pasivos corrientes	87.760	321	88.081
<b>Total Pasivo</b>	<b>85.983</b>	<b>464</b>	<b>86.447</b>
<b>CUENTA DE RESULTADOS</b>			
Ingresos	-	15	15
Resultado de explotación	(147)	11	(136)
Resultado antes de impuestos	(2.451)	-	(2.266)
Resultado del ejercicio	(1.716)	-	(1.586)

A cierre del ejercicio 2011:

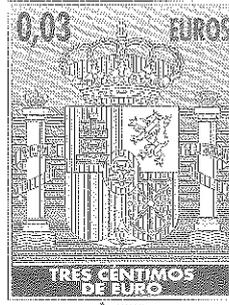
<b>BALANCE</b>	<b>Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (33,36%)</b>	<b>Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)</b>	<b>TOTAL</b>
Activos no corrientes	4.490	-	4.490
Activos corrientes	80.116	456	80.572
<b>Total Activo</b>	<b>84.606</b>	<b>456</b>	<b>85.062</b>
Patrimonio Neto	(1.012)	143	(869)
Pasivos no corrientes	-	-	-
Pasivos corrientes	85.618	313	85.931
<b>Total Pasivo</b>	<b>84.606</b>	<b>456</b>	<b>85.062</b>
<b>CUENTA DE RESULTADOS</b>			
Ingresos	-	43	43
Resultado de explotación	(116)	10	(106)
Resultado antes de impuestos	(3.320)	-	(3.320)
Resultado del ejercicio	(2.324)	-	(2.324)

#### **7. Activos no corrientes mantenidos para la venta**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto ha sido el siguiente:



CLASE 8.<sup>a</sup>  
DE LAS CLASES DE PATENTES



0L1977931

- Venta del inmueble "Courcelles 65" (Francia) registrado en este epígrafe al cierre del ejercicio 2011 cuyo valor neto contable ascendía a 6.203 miles de euros. El precio de venta del edificio ha ascendido a 8.700 miles de euros, generándose un beneficio neto de la operación que asciende a 2.319 miles de euros, registrándose en el epígrafe de "Resultados por venta de Patrimonio Inmobiliario".
- Al cierre del ejercicio 2012 se ha traspasado a este epígrafe desde "Inversiones Inmobiliarias" un importe neto de 3.274 miles de euros correspondientes al edificio "Viroflay" (Francia). Dicho traspaso (Nota 5) ha sido motivado por la firma de un compromiso de compraventa del edificio con el comprador en diciembre de 2012, habiendo sido formalizada su transmisión en enero de 2013.

## 8. Existencias

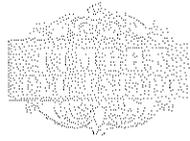
La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2012 y 2011, mayoritariamente de uso residencial, es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2012			2011		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	762.966	(377.391)	385.575	789.136	(120.534)	668.602
Materiales Diversos	75	(60)	15	78	(60)	18
Obras en curso de construcción de ciclo corto	17.335	-	17.335	23.558	-	23.558
Obras en curso de construcción de ciclo largo	50.677	(11.956)	38.721	55.442	(5.196)	50.246
Edificios construidos	144.550	(10.832)	133.718	147.904	(11.189)	136.715
Anticipos a proveedores	3.273	16	3.289	3.273	-	3.273
<b>Total</b>	<b>978.876</b>	<b>(400.223)</b>	<b>578.653</b>	<b>1.019.391</b>	<b>(136.979)</b>	<b>882.412</b>

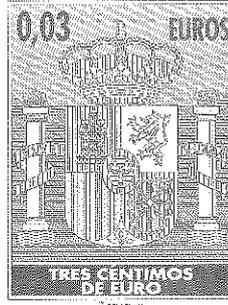
El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2012 y 2011, calculado en función de las valoraciones realizadas en 2012 y 2011 por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 652.280 y 1.322.606 miles de euros, respectivamente. En estos importes se incluyen la valoración a mercado, a su porcentaje de participación, de las existencias correspondientes a empresas asociadas y consolidadas por puesta en equivalencia de acuerdo a los criterios expuesto en la Nota 6. La aplicación de dichas valoraciones y criterios expuestos ha supuesto un deterioro en el epígrafe de existencias de 267.617 miles de euros.

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

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



**CLASE 8.º**  
SERVICIOS DE TIENAS



0L1977932

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 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
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>798.420</b>	<b>39.451</b>	<b>59.627</b>	<b>139.475</b>	<b>73</b>	<b>1.037.046</b>
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)
Trasposos	(9.900)	(34.693)	(7.342)	51.935	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>789.136</b>	<b>23.558</b>	<b>55.442</b>	<b>147.904</b>	<b>78</b>	<b>1.016.118</b>
Variaciones en el tipo de cambio	566	-	(1)	530	-	1.095
Adiciones	3.498	6.903	3.221	(382)	13	13.253
Variaciones del perímetro de consolidación	(29.343)	-	(279)	-	-	(29.622)
Bajas	(896)	-	(1)	(24.334)	(16)	(25.247)
Trasposos	5	(13.126)	(7.705)	20.832	-	6
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>762.966</b>	<b>17.335</b>	<b>50.677</b>	<b>144.550</b>	<b>75</b>	<b>975.603</b>

### Terrenos y solares

A 31 de diciembre de 2012 y 2011 las adiciones más significativas habidas en el epígrafe de "Terrenos y solares" han correspondido, fundamentalmente, a la adjudicación de terrenos en Huelva por importe de 1.225 miles de euros, como garantía del acuerdo transaccional derivado del litigio surgido entre Realía y la sociedad vendedora, por las cuotas de urbanización de terrenos en San Mateo de Gallego y a la activación de gastos derivados del desarrollo de los proyectos de reparcelación y urbanización de los distintos terrenos.

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2012 y 2011 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 17.435 y 24.804 miles de euros, respectivamente, de los cuales, 8.301 y 7.882 miles de euros se encuentran registrados como "Anticipos de clientes" en el epígrafe de "Acreedores comerciales" del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 15.d). Los importes que se han materializado en cobros ascienden 2.742 y 2.323 miles de euros, respectivamente, el resto son compromisos derivados de operaciones de permutas de activos.

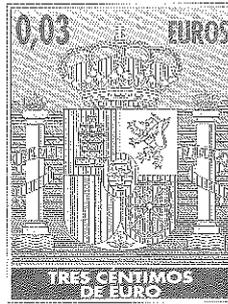
El importe detallado como variaciones del perímetro en el ejercicio 2012 hace referencia a la salida del perímetro de la sociedad R Y G 55 Promociones Alcarreñas, S.L. y por consiguiente, la disminución de las existencias por el importe perteneciente a dicha sociedad, el cual se ha visto compensado por la entrega de varias parcelas de terrenos en Guadalajara por importe de 7.917 miles de euros a la Sociedad Dominante en pago de la participación generada.

Durante el ejercicio 2012 se ha producido la venta de un terreno en Montecarmelo (Madrid) por importe total de 3.805 miles de euros, con un coste neto dado de baja que asciende a 802 miles de euros, obteniéndose un beneficio de 3.001 miles de euros. Durante ejercicio 2011 se produjo 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.

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



CLASE 8.ª  
SERVICIOS POSTALES



0L1977933

anuales consolidadas del ejercicio 2012 por este concepto. La compañía otorga avales en garantía de las cantidades recibidas por anticipado de sus clientes.

### Anticipos a proveedores

El detalle del epígrafe de "Anticipos a proveedores" a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
<b>Realía Business, S.A.:</b>		
Valdebebas	3.020	3.020
El Molar	18	18
Resto Otros	21	21
<b>Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.:</b>		
El Molar	212	212
<b>Realía Business Portugal</b>		
Otros	2	2
<b>Resto suelos</b>	16	-
<b>Total compra de suelos</b>	<b>3.289</b>	<b>3.273</b>

Estos anticipos corresponden principalmente a las cantidades pagadas a cuenta de suelo a adquirir y para los que a 31 de diciembre de 2012 y 2011 no se había producido transmisión de la propiedad al Grupo Realía Business.

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

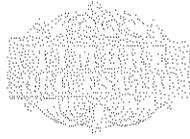
Conforme la NIC 23 revisada, el Grupo capitaliza intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración es superior a doce meses, por importe de 1.068 y 2.806 miles de euros en los ejercicios 2012 y 2011, respectivamente.

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.

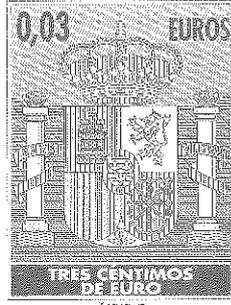
Al 31 de diciembre de 2012, existen activos incluidos en el epígrafe de existencias en garantía de diversos créditos hipotecarios por un importe neto contable de 336.533 miles de euros con el siguiente desglose (el importe dispuesto al cierre del ejercicio 2012 asciende a 458 miles de euros para los terrenos y promociones en curso y a 15 miles de euros en el caso de las promociones terminadas):

	Miles de Euros		
	Valor Neto Contable	Garantía Hipotecaria	
		Ptmo. Sindicado	Ptmo. Promotor dispuesto
Terrenos y promociones	319.972	608.868	60.845
Promociones Terminadas	16.561	-	14.591
<b>Total</b>	<b>336.533</b>	<b>608.868</b>	<b>75.436</b>

Al 31 de diciembre de 2011, existían 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 (el importe dispuesto al cierre del ejercicio 2011 asciende a 438 miles de euros para los terrenos y promociones y a 18 miles de euros en el caso de las promociones terminadas):



CLASE 8.<sup>a</sup>  
CUBIERTOS DE ALUMINIO



OL1977934

	Miles de Euros		
	Valor Neto Contable	Garantía Hipotecaria	
		Ptmo. Sindicado	Ptmo. Promotor dispuesto
Terrenos y promociones	605.346	621.070	80.945
Promociones Terminadas	17.717	-	17.559
<b>Total</b>	<b>623.063</b>	<b>621.070</b>	<b>98.504</b>

### Deterioros de existencias

La variación de los deterioros sobre existencias del ejercicio 2012 del Grupo asciende a 263.260 miles de euros, que se desglosan en:

- a) Deterioro sobre terrenos que ascienden a 261.219 miles de euros, 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 6.398 miles de euros.
- c) Reversión de 164 miles de euros por las variaciones en el tipo de cambio así como una eliminación de 4.193 miles de euros derivado de la salida del perímetro de consolidación de la sociedad RYG 55 Promociones Alcarreñas.

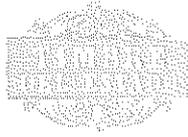
De acuerdo con las normas contables, el Grupo tiene provisionadas todas las minusvalías de sus existencias, y no registra contablemente las plusvalías hasta el momento de su materialización efectiva, vía venta.

### 9. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

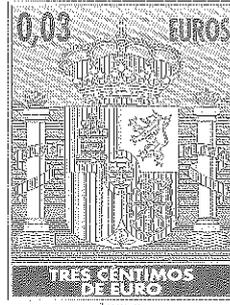
El epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	2012	2011
Clientes y deudores	46.711	40.978
Clientes, efectos y pagos domiciliados a cobrar	-	204
Clientes y efectos impagados	13.711	13.721
Clientes de dudoso cobro	5.461	4.785
Deudores diversos	4.879	5.600
Deterioros por insolvencia	(14.387)	(13.430)
Otros Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16)	2.984	3.118
Activos por impuestos corrientes (Nota 16)	1.036	5.713
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>60.395</b>	<b>60.689</b>

El saldo de "Clientes y deudores" al cierre del ejercicio 2012 corresponde principalmente a facturas emitidas por anticipado en SIIC de París 23.286 miles de euros (20.197 miles de euros en el ejercicio 2011) y a facturas pendientes de emitir por las sociedades patrimoniales por la linealización de las carencias y bonificaciones de los contratos de alquiler, 19.495 miles de euros (17.287 miles de euros en el ejercicio 2011), de acuerdo al tratamiento contable en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC 17).



CLASE 8.<sup>a</sup>  
DENOMINACION DE ORIGEN



0L1977935

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

#### 10. **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	
	2012	2011
Depósitos a l/p con Ent. Crédito ajenas	31.000	-
Depósitos a c/p con Ent.cdto. Asociadas	3.285	11.569
Depósitos a c/p con Ent.cdto. ajenas	19.636	13.976
Tesorería	149.998	59.062
<b>Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>203.919</b>	<b>84.607</b>

No existe saldo de uso restringido al cierre de los ejercicios 2012 y 2011.

#### 11. **Patrimonio neto**

El estado de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2012 y 2011, 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 2012 y 2011 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:

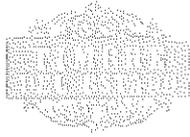
	Porcentaje de Participación	Miles de Euros
		Importe Capital
Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A.	27,651%	18.407
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	27,204%	18.110
Asesoría Financiera y de Gestión (Grupo FCC)	2,457%	1.636
Corporación Financiera Hispánica (Grupo FCC)	0,401%	267
Inmobiliaria Lualca, S.L.	5,020%	3.342
Interprovincial, S.L.	5,007%	3.333
Grupo Prasa, S.A.	5,004%	3.331
Resto (Bolsa)	27,256%	18.144
<b>Total capital social</b>	<b>100%</b>	<b>66.570</b>

##### **Reservas de la Sociedad Dominante**

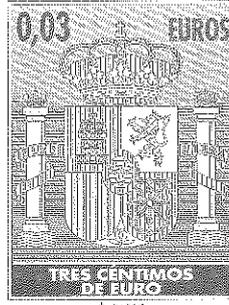
###### *Reserva legal*

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 2012 y 2011 esta reserva se encontraba completamente constituida y su importe asciende a 15.291 miles de euros.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CONSERVACIÓN DE DATOS



OL1977936

#### Otras reservas

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2012 se incluyen las reservas especiales y voluntarias, por importes de 43.877 y 263.250 miles de euros respectivamente.

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

Adicionalmente, existen 'Resultados negativos de ejercicios anteriores' por importe negativo de 97.645 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 2012 de 427 miles de euros (209 miles de euros en 2011), que ha sido registrada en el epígrafe 'Reservas' del balance de situación consolidado adjunto.

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles de Euros
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>1.463.299</b>	<b>2.208</b>
Adquisiciones	396.846	334
Retiros	(693.166)	(970)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>1.166.979</b>	<b>1.572</b>

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2012 es de 1,35 €/acción (1,51 €/acción en 2011).

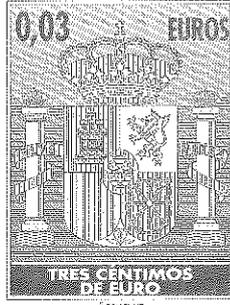
#### Reserva en sociedades consolidadas

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

	Miles de Euros	
	2012	2011
Realia Business, S.A. y ajustes de consolidación	3.095	10.121
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	(1.674)	(3.048)
Subgrupo Planigesa	48.818	33.871
Wilanow Realia	1.805	852
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	(134)	20
Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A.	(7.106)	(5.026)
Noralia, S.A.	9.476	10.362
RyG 55 Promociones Alcarreñas	-	(1.251)
Grupo SIIC de París	(45.127)	(23.769)
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda	(71)	(885)
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(2.742)	(2.714)
Realia Polska SP ZOO	(1.759)	(3.870)
Studio Residence Iberia	97	131
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	(13.272)	(11.439)
As Cancelas	97	(6)
Realia Contesti	192	(58)
Realia Zarea	198	290
Guillena Golf	-	(311)
Servicios Índice	(1.055)	(1.103)
Realia Patrimonio	20.949	(19.788)
Nasozena	930	545
Valaise	18	18
Retingle	567	538
<b>Total</b>	<b>13.302</b>	<b>(16.520)</b>



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



OL1977937

## 12. 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
<b>Saldo al 31-12-2010</b>	<b>513.797</b>
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
<b>Saldo al 31-12-2011</b>	<b>525.096</b>
Variaciones del perímetro de consolidación	(6.942)
Ampliaciones/Reducciones de capital	814
Ajustes por valoración	3.062
Distribución de dividendos	(8.691)
Resultado del ejercicio 2012	(4.209)
<b>Saldo al 31-12-2012</b>	<b>509.130</b>

A 31 de diciembre de 2012, los "Intereses minoritarios", por sociedad, son los siguientes:

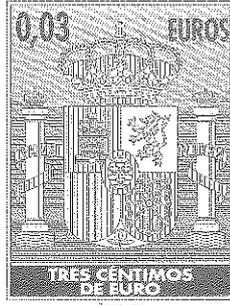
Descripción	Miles de Euros
Planigesa, S.A.	19.009
Hermanos Revilla, S.A.	99.825
Boane 2003, S.A.U.	(2.551)
SIIC de París	383.868
Nasozena, S.L.	13.275
As Cancelas Siglo XXI, S.	6
Servicios Índice, S.A.	5.357
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	186
Noralia, S.A.	(21.405)
Retingle, S.L.	11.560
<b>Saldo al 31-12-2012</b>	<b>509.130</b>

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	
		2012	2011
Nozar, S.A.	Servicios Índice, S.A	39,92%	39,92%
Estudios de Investigación y Servicio, S.L.	Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	49,00%	49,00%
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%
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%



CLASE 8.<sup>a</sup>  
MOLINERÍA



OL1977938

### 13. Provisiones

#### Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
<b>Saldo al 31-12-2010</b>	<b>12.239</b>	<b>11.402</b>	<b>23.641</b>
Adiciones	-	2.233	2.233
Aplicaciones	(4.007)	(4.028)	(8.035)
Traspasos	(161)	22	(139)
Variaciones perímetro	-	(473)	(473)
<b>Saldo al 31-12-2011</b>	<b>8.071</b>	<b>9.156</b>	<b>17.227</b>
Dotaciones	-	3.006	3.006
Traspasos	3	(1.205)	(1.202)
Aplicaciones	-	(7.027)	(7.027)
<b>Saldo al 31-12-2012</b>	<b>8.074</b>	<b>3.930</b>	<b>12.004</b>

El importe registrado como "Garantías" 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 2012 no se han producido movimientos significativos en esta cuenta, al considerar los Administradores que la provisión creada es suficiente para afrontar sus responsabilidades. En el ejercicio 2011 se produjo una reversión de por importe de 4.007 miles de euros de acuerdo al desarrollo de una menor actividad que hace que el parque de viviendas con cobertura se vaya reduciendo. Dichas reversiones se encontraban registradas en el epígrafe 'Variación de provisiones de tráfico' de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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.

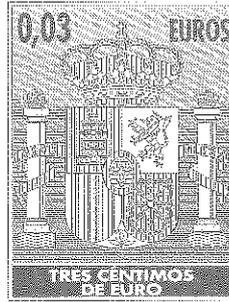
Durante el ejercicio 2012 se han revertido 7.027 miles de euros como consecuencia, fundamentalmente, de los siguientes aspectos:

- Disminución de 4.233 miles de euros de la provisión por contingencias fiscales dotada en ejercicios anteriores en SIIC de Paris, en base a la inspección que estaban llevando a cabo las autoridades fiscales francesas de los impuestos de los ejercicios 2007 y 2008. En el ejercicio 2012 dichas autoridades fiscales, han acordado reducir el importe de la liquidación a 2.770 miles de euros, produciéndose de esta forma un impacto positivo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta de 1.463 miles de euros registrados en el epígrafe de "Variación de provisiones de tráfico".
- En la sociedad Realía Bussines, S.A. se ha llevado a cabo la reversión de una provisión por importe de 1.500 miles de euros motivado por el pago del ejercicio de 1.450 miles de euros derivado de la promesa de compra de un solar en ejercicios anteriores. La Sociedad Dominante ha recibido una resolución adversa derivada de un litigio vinculado a la promesa de compra de determinados terrenos y que en instancias anteriores fue favorable y supuso un cobro para la Sociedad en ejercicios anteriores.

Las dotaciones registradas en el ejercicio 2012 responden al registro de una provisión por contingencias fiscales de 1.414 miles euros en base a la inspección fiscal que se ha llevado a cabo de los impuestos de los ejercicios 2009 y 2010 en SIIC de Paris. El importe restante, que asciende a 1.592 miles de euros, se ha dotado en función de contingencias legales que pueden ser adversas para el Grupo.



**CLASE 8.ª**  
MOLINO DE TRIGO



OL1977939

Dichos movimientos se encuentran registrados en el epígrafe 'Variación de provisiones de tráfico' de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Durante el ejercicio 2011 se revirtieron 4.028 miles de euros como consecuencia de la resolución, favorable para el Grupo, de varias sentencias. Asimismo, se dotaron 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.

#### *Provisiones corrientes*

Durante el ejercicio 2012, la Sociedad Dominante, en base a la mejor estimación de los Administradores, a la situación de determinados litigios y la reestructuración financiera en marcha, ha registrado en el epígrafe "Provisiones corrientes" una provisión por importe de 8 millones de euros registrada en el epígrafe "Variación de provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Adicionalmente, se ha registrado el traspaso desde largo plazo de provisiones por importe de 1.205 miles de euros.

#### **14. Deudas con entidades de crédito**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2012	2011
<u>No corrientes</u>		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	1.006.735	969.659
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito asociadas (Gastos de formalización)	386.239 (8.745)	397.544 (10.297)
<b>Total deudas con entidades de crédito no corrientes</b>	<b>1.384.229</b>	<b>1.356.906</b>
<u>Corrientes</u>		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	462.653	410.313
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito asociadas (Gastos de formalización)	5.642 (179)	489.523 (6.813)
Intereses de deudas	469	9.844
<b>Total deudas con entidades de crédito corrientes</b>	<b>468.585</b>	<b>902.867</b>
<b>Total</b>	<b>1.852.814</b>	<b>2.259.773</b>

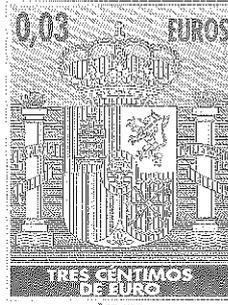
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 las deudas con entidades financieras clasificadas por las garantías prestadas tienen la siguiente composición:

Préstamos y créditos bancarios corrientes y no corrientes	Miles de euros			
	2012		2011	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Garantía personal y otras garantías	82.500	63.510	91.309	51.241
Garantía hipotecaria	78.940	60.791	163.567	116.450
Garantías Sindicado sin recurso	1.327.906	1.327.906	1.345.732	1.345.732
Garantías Sindicado con recurso	409.062	409.062	895.680	753.616
(Gastos de formalización)		(8.924)		(17.110)
Intereses de deudas corrientes		469		9.844
<b>Total</b>	<b>1.898.408</b>	<b>1.852.814</b>	<b>2.496.228</b>	<b>2.259.773</b>

Atendiendo a la naturaleza del endeudamiento, a 31 de diciembre de 2012 y 2011, el detalle es el siguiente:



CLASE 8.<sup>a</sup>  
DE MARCA REGISTRADA



OL1977940

Préstamos y créditos bancarios corrientes y no corrientes	Miles de euros	
	2012	2011
	Préstamo	Préstamo
Hipotecario subrogable	8.879	98.504
Deuda sin recurso	1.443.328	1.411.653
Crédito sindicado promoción	409.062	753.616
Préstamos bilaterales	-	3.266
(Gastos de formalización)	(8.924)	(17.110)
Intereses	469	9.844
<b>Total</b>	<b>1.852.814</b>	<b>2.259.773</b>

Del total del saldo dispuesto de préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2012 y 2011, son saldos con empresas asociadas 391.881 y 887.067 miles de euros respectivamente, correspondientes a créditos de Bankia, accionista del Grupo.

### Préstamos sindicados – Patrimonio en renta

Al 31 de diciembre de 2012 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 8.924 miles de euros (17.110 miles de euros en 2011).

En abril de 2007, la sociedad Realía 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 2012 a un importe máximo de 849.826 miles de euros, importe que no considera los gastos de formalización de deudas, que al cierre del ejercicio 2012 ascienden a 5.297 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 2012, 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 2012 es de 849.826 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 junio de 2012, la participada Realía Patrimonio, S.L.U., destinó un importe de 1.453 miles de euros (principalmente fondos pendientes de reinversión obtenidos por la venta de determinados inmuebles) a amortización anticipada del préstamo sindicado.

Adicionalmente, con fecha 30 de junio de 2012 se ha procedido a pagar un importe de 3.093 miles de euros en función del cumplimiento del ratio de Flujo de Caja Libre al que está sujeto dicho préstamo sindicado. En este sentido, se ha clasificado en el pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2012, un importe de 3.152 miles de euros que se espera satisfacer el 30 de junio de 2013 en función del cumplimiento del ratio de Flujo de Caja Libre.

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 límite del importe dispuesto es de 478.080 miles de euros, importe que no considera los gastos de formalización de deudas, que al cierre del ejercicio 2012 ascienden a 2.812 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 Realía Patrimonio y a SIIC de París, cumpliéndose al cierre del ejercicio 2012 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 Realía 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



CLASE 8.<sup>a</sup>  
[Illegible text]



0L1977941

mismas en base a los endeudamientos vigentes o estimados. El tipo de interés al que están referenciados estos derivados es del Euribor a 1 mes y devengo mensual de intereses 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%.

Adicionalmente, cabe destacar que en el ejercicio en SIIC de Paris ha formalizado un nuevo préstamo personal por importe de unos 37 millones de euros con vencimiento en el ejercicio 2017, para lo que se ha contratado una operación de cobertura de riesgo de tipo de interés con barrera (CAP) con una duración de 2 años. El tipo de interés al que está referenciado este derivado es de Euribor a 3 meses, fijando las barreras en los tipos de interés del 1,5% y el 2%.

### **Préstamo sindicado - promoción**

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. Durante los ejercicios 2012, se ha reducido el importe máximo, pasando a ser 846.669 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.

Con fecha 28 de diciembre de 2012, la Sociedad Dominante del Grupo suscribió un documento de novación modificativa y no extintiva del contrato de crédito sindicado, al objeto de aplazar su vencimiento hasta el 27 de marzo de 2013, estando sujeta a la condición suspensiva de alcanzar la adhesión del 100% de las entidades financieras acreedoras. Asimismo se suscribió un compromiso de espera (*stand-still*) hasta el 27 de marzo de 2013 al que se adhirió el 93,55% de las entidades acreedoras de tal manera que se dispusiera del tiempo suficiente para cerrar la negociación de la reestructuración de la deuda. En virtud del compromiso alcanzado, las entidades financieras firmantes han acordado no reclamar, durante su vigencia, el pago del principal de la deuda de la Compañía, cuyo dispuesto al término del ejercicio 2012 asciende a 846.669 miles de euros (753.616 miles de euros en 2011).

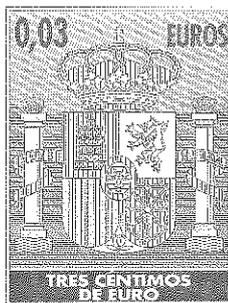
A 31 de diciembre de 2012, y en virtud de los requerimientos descritos en las disposiciones adicionales octava y novena de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, y el artículo 48 del RDL 1559/2012, de 15 de noviembre, la entidad financiera asociada Bankia S.A. había procedido a traspasar el total de la deuda financiera con Realía Business, S.A., Noralia, S.A. y Retingle, S.L. a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), por lo que el Grupo ha procedido, consecuentemente, a reclasificar dicha deuda al apartado "Otros pasivos financieros corrientes" por importe conjunto de 575.231 miles de euros de los que 437.607 miles de euros corresponden a la deuda de Realía Business en relación con el préstamo sindicado, 26 miles de euros en concepto de intereses devengados, 56.443 miles de euros en relación al préstamo participativo y 81.155 miles de euros a préstamos hipotecarios de las sociedades Retingle, S.L., Noralia, S.A. y Realía Business, S.A. (véase Nota 15.c).

Cómo garantías de este préstamo, la Sociedad mantenía pignorado el 76,33% de la participación sobre su filial Realía 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 Realía 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 2012 aplicable al conjunto de endeudamiento bancario y asimilado (deuda bancaria cedida al Sareb) del Grupo es del 1,56%, antes de considerar la cobertura financiera, considerando el coste de la cobertura, el interés medio ponderado de la deuda bancaria y asimilada ascendería al 3,27%.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
SERVICIOS DE COMERCIO EN LINEA



OL1977942

El interés medio ponderado de los pasivos financieros corrientes y no corrientes en el ejercicio 2012, considerando la totalidad de los gastos financieros asciende al 3,81 %.

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

	Miles de Euros	
	2012	2011
2012	-	867.481
2013	465.276	67.215
2014	21.451	17.229
2015	56.841	57.820
2016	60.617	65.943
2017 (*)	1.229.817	1.201.195
2018 y siguientes	27.114	-
(Gastos de formalización)	(8.924)	(17.110)
<b>Total</b>	<b>1.852.814</b>	<b>2.259.773</b>

(\*) En el detalle de 2011, el vencimiento de 2017 incluye de 2017 en adelante.

### Operaciones de cobertura de tipo de interés

Los derivados se valoran a su valor razonable, al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el Grupo Realía 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 2012 y 2011 la deuda financiera variable se encuentre protegida en un 38,81% y 41,23% 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 2012 y 2011, es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Año de vencimiento		
	2012	2014	Total
<b>Protegida en 2012</b>	-	919.480	919.480
Con swaps			
<b>Protegida en 2011:</b>	1.596	933.060	934.656
Con swaps			

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 Realía Patrimonio.

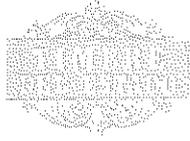
La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en los ejercicios 2012 y 2011 ha supuesto un aumento de gasto por intereses de 39.282 y 32.474 miles de euros, respectivamente.

La variación de la valoración en los ejercicios 2012 y 2011 que cumplen plenamente con todos los requisitos para ser calificados de cobertura, ha supuesto movimientos negativos de 15.744 y 29.715 miles de euros en el epígrafe "Ajustes por valoración" del balance de situación adjunto.

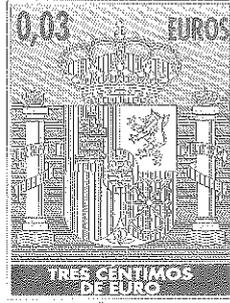
## 15. Otros pasivos

### a) Otros pasivos financieros no corrientes

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:



CLASE 8.<sup>a</sup>  
MOLINERÍA Y MAQUINARIA



OL1977943

	Miles de Euros	
	2012	2011
Derivados	19.536	48.464
<b>Total</b>	<b>19.536</b>	<b>48.464</b>

**b) Otros pasivos no corrientes**

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Otros pasivos a pagar no corrientes	2.404	2.404
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes	18.598	18.592
<b>Total</b>	<b>21.002</b>	<b>20.996</b>

**c) Otros pasivos financieros corrientes**

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Proveedores inmovilizado	11.338	8.211
Derivados	40.603	35.377
Efectos a pagar	669	4.681
Otras deudas a pagar	634.274	111.708
Otros	4.485	1.476
<b>Total</b>	<b>691.369</b>	<b>161.453</b>

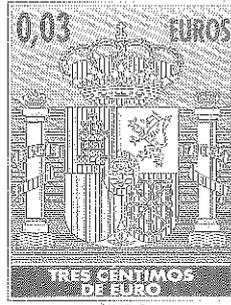
El detalle de la rúbrica "Otras deudas a pagar" al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Préstamos participativos con empresas vinculadas	56.443	108.946
Préstamos participativos con terceros	56.443	-
Crédito sindicado	437.633	-
Préstamo hipotecario	77.468	-
Crédito con garantía prendaria	3.688	-
Otros	2.599	2.762
<b>Total</b>	<b>634.274</b>	<b>111.708</b>

El detalle por vencimientos de esta rúbrica al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente (en miles de euros):



CLASE 8.<sup>a</sup>  
OBJETOS DE COCINA



OL1977944

	Miles de Euros	
	2012	2011
2012	-	111.708
2013	624.068	-
2014	326	-
2015	329	-
2016	333	-
2017	337	-
2018 y siguientes	8.881	-
<b>Total</b>	<b>634.274</b>	<b>111.708</b>

Tal y como hemos indicado en la Nota 14, al 31 de diciembre de 2012 y en virtud de los requerimientos descritos en las disposiciones adicionales octava y novena de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, y el artículo 48 del RDL 1559/2012, de 15 de noviembre, la entidad financiera asociada Bankia S.A. había procedido a traspasar el total de su deuda con Realia Business, S.A., Noralia, S.A. y Retingle, S.L a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) por un importe conjunto de 575.231 miles de euros (Nota 14), de los que 437.633 miles de euros corresponden a la deuda de Realia Business en relación con el préstamo sindicado y 56.443 miles de euros en relación a la deuda por el préstamo participativo formalizados en ejercicios anteriores. Debido a esto el Grupo, consecuentemente, ha procedido a reclasificar el total de la deuda traspasada a SAREB registrada en el "Deudas con entidades de crédito asociadas" a "Otros pasivos financieros corrientes".

En relación con dicho préstamo participativo, cuya concesión por importe máximo de 100.000 miles de euros se realizó a 2009 por sus Accionistas mayoritarios, asociado a la firma de la refinanciación de la deuda de dicha Sociedad, la novación modificativa no extintiva de aquel contempla así misma la novación de este préstamo, cuyo saldo dispuesto e intereses devengados ascienden a 112.886 miles de euros, aplazándose el vencimiento del mismo hasta el 28 de marzo de 2013.

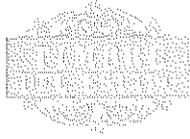
#### d) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

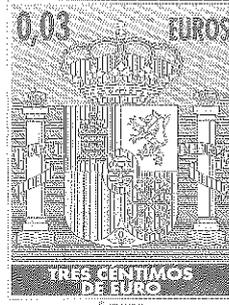
	Miles de Euros	
	2012	2011
Proveedores empresas del grupo y asociadas	2.284	8.861
Proveedores por compra de suelo:		
Sin instrumento de pago	1.858	634
Con efectos comerciales	942	1.554
Proveedores	14.563	19.728
Proveedores efectos a pagar	13	1.302
Anticipos de clientes (Nota 8)	8.301	7.882
Acreedores	13.024	14.432
Hacienda pública acreedora (Nota 16)	11.044	9.207
Pasivos por impuesto corriente (Nota 16)	999	320
<b>Total</b>	<b>53.028</b>	<b>63.920</b>

Este epígrafe incluye principalmente los importes pendientes de pago por ejecuciones de obra y costes asociados, compras de suelos y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, así como los saldos pendientes de pago con la Administración Pública.

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



**CLASE 8.ª**  
SERVICIOS FINANCIEROS



OL1977945

## 16. 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.

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 adjunta, refleja la suma de los importes que restan de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del Grupo, así como los efectos producidos por el proceso de consolidación y de la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera.

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

	Miles de Euros							
	Activos Fiscales				Pasivos Fiscales			
	Corrientes		Diferidos		Corrientes		Diferidos	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Impuestos anticipados	-	-	33.990	33.589	-	-	-	-
Créditos por pérdidas a compensar	-	-	97.576	72.161	-	-	-	-
Créditos por deducc.pdtes.aplicar	-	-	22.356	18.781	-	-	-	-
H.P.por IVA/IIGIC	2.984	3.118	-	-	4.513	3.817	-	-
H.P.por devolución de impuestos	1.036	5.713	-	-	-	-	-	-
HP acreedora Impto.Sociedades	-	-	-	-	999	320	-	-
H.P.acreedora por IRPF	-	-	-	-	1.533	1.317	-	-
Organismos de Seguridad Social	-	-	-	-	753	795	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	4.245	3.278	-	-
Impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	23.151	36.303
<b>Total</b>	<b>4.020</b>	<b>8.831</b>	<b>153.922</b>	<b>124.531</b>	<b>12.043</b>	<b>9.527</b>	<b>23.151</b>	<b>36.303</b>

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 pérdidas a compensar'.

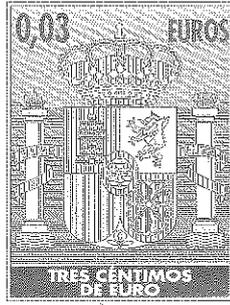
Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en los ejercicios 2012 y 2011 son los siguientes:

	Miles de euros	
	Impuestos Diferidos de activo	Impuestos Diferidos de pasivo
<b>Saldo al 31-12-2010</b>	<b>91.569</b>	<b>26.443</b>
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)
<b>Saldo al 31-12-2011</b>	<b>124.531</b>	<b>36.303</b>



CLASE 8.ª  
SERVICIOS DE TIENEN



OL1977946

Derivados	(4.818)	-
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	28.990	-
Provisiones gastos	502	-
Provisiones cartera	(10.016)	(906)
Ajustes consolidación	(3.294)	(7.474)
Plusvalías de consolidación	-	(792)
Libertad de amortización	-	(3.963)
Gastos financieros	18.027	-
Otros	-	(17)
<b>Saldo al 31-12-2012</b>	<b>153.922</b>	<b>23.151</b>

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos, a cierre de los ejercicios 2012 y 2011 son los siguientes:

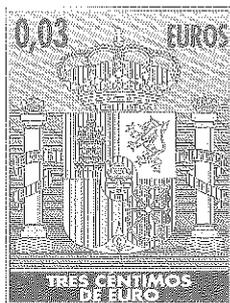
	Miles de Euros			
	Activos Diferidos		Pasivos Diferidos	
	2012	2011	2012	2011
Créditos por pérdidas a compensar	97.576	72.161	-	-
Créditos por deducc.pdtes.aplicar	22.356	18.781	-	-
Provisiones de gastos	2.957	2.378	-	-
Inspecciones	-	9	-	-
Cartera de valores	-	10.016	-	-
Derivados	12.197	17.015	-	-
Eliminaciones intragrupo	672	3.966	-	-
Gastos financieros no deducibles	18.027	-	-	-
Otros	137	205	-	-
Ventas aplazadas	-	-	-	-
Cartera de valores	-	-	3.155	4.061
Plusvalías de consolidación	-	-	6.725	7.517
Ajustes de consolidación	-	-	5.546	13.020
Libertad de amortización	-	-	4.758	8.721
Valor activos en fusión	-	-	2.550	2.550
Otros	-	-	417	434
<b>Total</b>	<b>153.922</b>	<b>124.531</b>	<b>23.151</b>	<b>36.303</b>

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2012 es la siguiente:

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado antes de impuestos</b>			<b>(358.041)</b>
Diferencias permanentes:			
- Resultado sociedades consolidadas por método de participación	93.587	-	93.587
- Otros ajustes de consolidación	5.183	-	5.183
- Resultados exonerados legislación francesa	-	(34.975)	(34.975)
- Provisiones no deducibles	-	(7.838)	(7.838)
- Otros ajustes	483	(1.591)	(1.108)
Diferencias temporarias con origen en el ejercicio:			
- gastos financieros no deducibles	60.091	-	60.091
- libertad de amortización	-	(4.116)	(4.116)
- provisiones para gastos	6.030	(17)	6.013
Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:			
- rentas garantizadas	-	(1.963)	(1.963)
- libertad de amortización	436	-	436
- compensación de bases activadas	-	(3.391)	(3.391)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(45)	(45)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>165.810</b>	<b>(53.936)</b>	<b>(246.167)</b>



**CLASE 8.ª**  
COMERCIO INTERNET



0L1977947

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 2012 y 2011 asciende a 34.602 y 14.772 miles de euros de ingresos, respectivamente, tal como se ha recogido en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas adjuntas. A continuación se presenta la conciliación entre el gasto y la cuota fiscal devengada:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Base contable del impuesto	(358.041)	28.778
Resultado de sociedades consolidadas por el método de la participación	93.587	2.401
Diferencias permanentes	(43.921)	(41.728)
Ajustes de consolidación	5.183	(442)
Compensación bases imposables negativas no activadas	(45)	(29)
Bases imposables no activadas (*)	181.472	-
<b>Resultado contable ajustado</b>	<b>(121.765)</b>	<b>(11.020)</b>
Cuota	(36.530)	(3.337)
Deducciones	(1.225)	(7.510)
Impuesto sobre Sociedades devengado	(37.755)	(10.847)
Ajustes al Impuesto de Sociedades ejercicios anteriores	3.153	(3.925)
<b>Ingreso por Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>(34.602)</b>	<b>(14.772)</b>

(\*) Durante el ejercicio 2012, el Grupo ha procedido a registrar créditos fiscales con el límite del importe recuperable en base a la mejor estimación de los Administradores de la Sociedad Dominante.

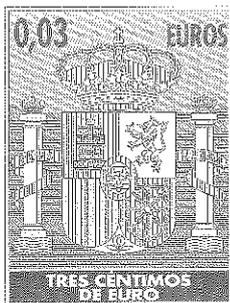
El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades correspondiente a los ejercicios 2012 y 2011, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Impuesto corriente	(16.464)	(26.170)
Impuesto diferido	(18.138)	11.398
<b>Total ingreso por Impuesto</b>	<b>(34.602)</b>	<b>(14.772)</b>

El detalle de las bases imposables pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:



**CLASE 8.ª**  
SERVICIOS DE ALIMENTACIÓN



0L1977948

Año Origen	Fecha Límite de Compensación	Miles de Euros	
		2012	2011
1998	2016	58	108
1999	2017	393	393
2000	2018	186	186
2001	2019	831	831
2002	2020	221	221
2003	2021	554	554
2004	2022	2.114	2.131
2005	2023	693	1.061
2006	2024	815	1.293
2007	2025	2.052	2.052
2008	2026	67.941	67.941
2009	2027	32.101	32.454
2010	2028	67.626	68.271
2011	2029	75.226	78.896
2012	2030	282.230	-
<b>Total</b>		<b>533.041</b>	<b>256.392</b>

Las variaciones de las bases imponibles negativas de los ejercicios 1998, 2004, 2005, 2006, 2009, 2010 y 2011 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 los administradores estiman su posible 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			
		2012	2011	Activada 2012	Activada 2011
2008	2015	2.648	3.017	2.648	2.648
2009	2016	8.102	8.948	6.259	6.259
2010	2017	430	430	375	375
2011	2018	9.474	9.474	9.474	9.499
2012	2019	3.600	-	3.600	-
<b>Total</b>		<b>24.254</b>	<b>21.869</b>	<b>22.356</b>	<b>18.781</b>

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. La Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección los ejercicios 2009 a 2012 para todos los impuestos Estatales, salvo para el Impuesto de Sociedades que también tiene abierto el 2008. 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.

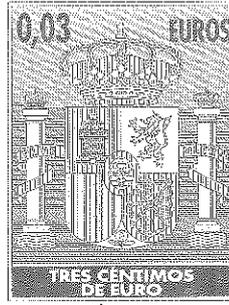
De los criterios que las autoridades fiscales pudieran adoptar en relación con los ejercicios abiertos a inspección, se estima que no resultarán contingencias fiscales significativas.

#### **17. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:



CLASE 8.<sup>a</sup>  
MARCAS DE PRODUCTOS



0L1977949

	Miles de Euros	
	2012	2011
Avales ante clientes (Ley 57/1968)	2.546	1.698
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros	10.112	14.137
<b>Total</b>	<b>12.658</b>	<b>15.835</b>

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 2012 corresponde a la cancelación de los avales entregados como garantías ofrecidas ante los distintos órganos administrativos por urbanización de terrenos u otros y a la resolución de litigios.

#### 18. Variación de provisiones de tráfico

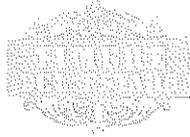
El desglose del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Provisión neta depreciación productos en curso y terminados (Nota 8)	(6.398)	(5.604)
Provisión neta depreciación terrenos y solares (Nota 8)	(261.219)	(14.202)
Provisiones netas de tráfico	(5.012)	5.172
<b>Total</b>	<b>(272.629)</b>	<b>(14.634)</b>

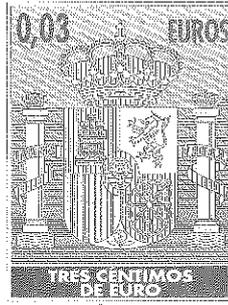
#### 19. Saldos y transacciones con empresas vinculadas

El Grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2012:

	Miles de euros							
	Activos		Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
BANKIA	3.307	3.307	393.725	25.970	419.695	-	53	53
FCC, S.A.	1	1	-	56.446	56.446	26	-	26
FCC construcción	-	-	-	-	-	333	938	1.271
FCC servicios industr. y energ	-	-	-	414	414	112	713	825
Servicios espec. de limpieza	-	-	-	-	-	-	367	367
Fedemes	-	-	-	-	-	227	-	227
FCC actividades de constr. Ind	-	-	-	-	-	-	213	213
Adquirent	71	71	-	-	-	-	-	-
Banco Financiero y de Ahorros	89	89	-	-	-	-	-	-
Bankia hábitat	(1)	(1)	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>3.467</b>	<b>3.467</b>	<b>393.725</b>	<b>82.830</b>	<b>476.555</b>	<b>698</b>	<b>2.284</b>	<b>2.982</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>  
HERRAMIENTAS MANEJADAS A MANO



OL1977950

El Grupo mantenía 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.	-	-	-	54.474	54.474	25	-	25
FCC Construcción, S.A.	-	-	-	-	-	374	7.959	8.33
BANKIA	54.863	54.863	419.537	512.908	932.445	-	3	3
Internacional TECAIR	320	320	-	241	241	-	-	-
FCC Serv. Indust. y Energía	-	-	-	1.045	1.045	109	701	810
FCC Actividades de Constr. Ind.	-	-	-	-	-	-	213	213
Corpor. Fin. Caja Madrid	-	-	-	54.474	54.474	-	-	-
<b>Total</b>	<b>55.183</b>	<b>55.183</b>	<b>419.537</b>	<b>623.142</b>	<b>1.042.679</b>	<b>508</b>	<b>8.876</b>	<b>9.38</b> <b>4</b>

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	
	2012	2011
Compras asociadas a terrenos	10	43
Ingresos por arrendamiento	3.655	3.464
Servicios prestados	3.377	429
Servicios recibidos	2.182	1.089
Intereses cargados	48.160	50.318
Intereses abonados	789	2.665

Durante el ejercicio 2012 y 2011, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

## **20. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y personal directivo**

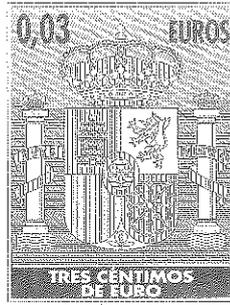
Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2012 y 2011 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Realía Business, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2012:

	Miles de euros					
	Nº Personas	Sueldos	Atenciones Estatutarias	Planes de pensiones	Primas de seguros	Otros
Consejo de Administración	12	1.264	714	25	31	3
Alta Dirección	7	1.618	-	73	8	5
	<b>19</b>	<b>2.882</b>	<b>714</b>	<b>98</b>	<b>39</b>	<b>8</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>  
HERRAMIENTAS MANUALES



OL1977951

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

La información individualizada de las remuneraciones de cada Consejero se hace constar en el Informe Anual de Retribuciones de la Sociedad del ejercicio 2012.

## 21. Gestión de riesgos

El Grupo Realía 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 Realía 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:

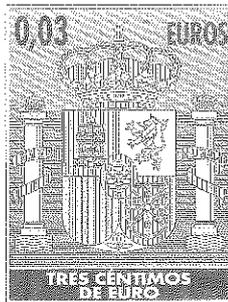
### RIESGOS FINANCIEROS

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 Realía 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.



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



0L1977952

Siguiendo esta política de riesgos las coberturas realizadas por el Grupo Realía 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 15,3 millones de euros, que la compañía ha deteriorado por el riesgo correspondiente y que ha estimado en 8,3 millones de euros. Con respecto a provisiones por insolvencias, el Grupo ha dotado 0,8 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 conllevan 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 Realía 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.

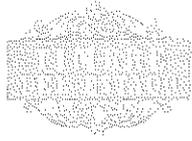
Por lo que respecta a la matriz Realía Business, S.A., no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. Esta decisión ha sido tomada tras analizar las expectativas de los mercados financieros y la estructura de su deuda, tras la firma del contrato 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 Realía Business realizó 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 38,81% sobre el endeudamiento financiero bancario del Grupo (incluyendo las deudas bancarias traspasadas a Sareb al cierre del ejercicio). Estas coberturas están realizadas en el área patrimonial, concretamente en las participadas Realía Patrimonio y SIIC de París, alcanzando en total un importe global de 919,5 millones de euros (véase Nota 14).

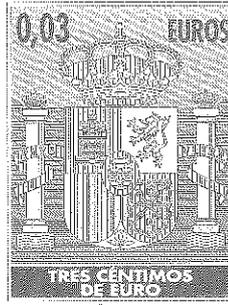
Respetando la política de que el instrumento utilizado en origen sea catalogado de cobertura, el Grupo Realía Business ha realizado coberturas de tipo de interés materializadas, principalmente, en contratos de permuta financiera (IRS), donde las sociedades del Grupo pagan fijo y reciben flotante.

### **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.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
SERVICIOS DE IMPRESIÓN



OL1977953

A 31 de diciembre de 2011, la totalidad del saldo dispuesto del crédito sindicado de Realia Business fue clasificado como pasivo corriente dado su próximo vencimiento el 30 de diciembre de 2012.

Con fecha 28 de diciembre de 2012, la Sociedad suscribió un documento de novación modificativa y no extintiva del contrato de crédito sindicado, al objeto de aplazar su vencimiento hasta el 27 de marzo de 2013, estando sujeto a la condición suspensiva de alcanzar la adhesión del 100% de las entidades financieras acreedoras. Asimismo se firmó un documento stand-still (compromiso de espera) hasta el 27 de marzo de 2013 al que se adhirió el 93,55% de las entidades acreedoras de tal manera que se dispusiera del tiempo suficiente para cerrar la negociación de la reestructuración de la deuda, adquiriendo el compromiso las entidades firmantes de no reclamar durante su vigencia el pago del principal de la deuda.

Adicionalmente, cabe destacar que los acreedores del préstamo participativo que mantiene la sociedad Realia Business (Nota 15.c), importe vencido a cierre de 2012, han suscrito un acuerdo de novación modificativa no extintiva hasta el 28 de marzo de 2013, en línea con los compromisos suscritos con las entidades financieras mencionados.

En el área patrimonial, tanto Realia Patrimonio como SIIC de Paris tienen cubiertas todas sus necesidades financieras con el préstamo sindicado por importe global de 1.327,9 millones de euros con vencimiento final en 2017 y con el préstamo bilateral, con una promesa de hipoteca, formalizado en el ejercicio 2012 con un límite de 37 millones de euros.

El Grupo a día de hoy no estima que existan problemas de liquidez dentro del área de patrimonio y respecto al área de promoción, se está a la espera de la resolución de las conversaciones con las entidades financieras con el objetivo de poder cerrar la refinanciación de 846,7 M € del sindicado de dicha área y poder cerrar el nuevo presupuesto de tesorería.

#### Riesgo de tipo de cambio

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

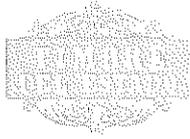
Dada la escasa actividad internacional que el grupo tiene en mercados fuera de la zona euro, la exposición al riesgo de tipo de cambio es poco significativa.

#### Riesgo de solvencia

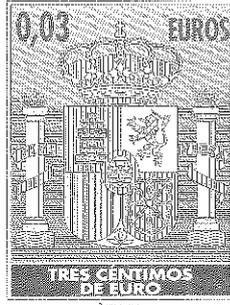
A 31 de diciembre de 2012 el endeudamiento financiero neto del Grupo Realia Business ascendía a 2.289.493 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles €	2012	2011
Deuda bruta bancaria	1.861.269	2.267.039
Deuda bancaria sin recurso	1.443.328	1.411.653
Deuda bancaria con recurso	417.941	855.386
Préstamos participativos	56.436	111.708
Tesorería y equivalentes	(203.919)	(84.607)
Intereses	476	9.844
<b>Endeudamiento neto</b>	<b>1.714.262</b>	<b>2.303.984</b>
Deuda financiera con SAREB	564.088	-
Intereses	11.143	-
<b>Endeudamiento neto (*)</b>	<b>2.289.493</b>	<b>-</b>

(\*) Con objeto de que el importe del ratio sea comparativo hemos tenido en cuenta, tal y como se detalla en las Notas 14 y 15.c la deuda traspasada a SAREB al cierre del ejercicio 2012 que recoge el importe de las deudas que las sociedades del Grupo pertenecientes al área de promoción de viviendas (Realia Business, S.A., Noralia, S.A. y Retingle, S.L.) mantenían con Bankia, S.A. a dicha fecha (teniendo en



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



OL1977954

cuenta también, el importe del préstamo participativo concedido a Realía Business traspasado a SAREB, por importe de 56.443 miles de euros).

Los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia, son los indicados a continuación:

	Consolidado
<b>Ratios endeudamiento</b>	
Endeudamiento financiero neto bancario (*) / Valor mercado Activos (LTV)	59,5
<b>Ratio Cobertura</b>	
EBITDA/Gasto financiero	1,29

(\*) Deuda neta bancaria más deuda financiera bancaria cedida al SAREB

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2012 es negativo por importe de 392.955 miles de euros.

## **22. 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.

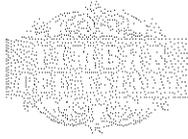
Teniendo en cuenta la introducción de la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración", para que se considere de cobertura, un derivado financiero debe recoger los siguientes requisitos:

- 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.

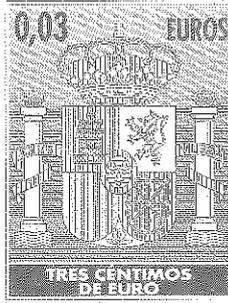
A 31 de diciembre de 2012 el Grupo Realía Business tiene cerradas operaciones de cobertura de tipo de interés por un importe global de 919.480 miles de euros (934.656 miles de euros a 31 de diciembre de 2011), materializados principalmente en permutas de tipos de interés (IRS), donde las sociedades del Grupo pagan tipos fijos y reciben tipos flotantes.

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.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
ESTAMPAS DE COPIAR



OL1977955

### 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 Realía 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 Realía 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 2012, 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 en 100 puntos básicos y una disminución en 25 puntos básicos de los tipos a 31 de diciembre de 2012.

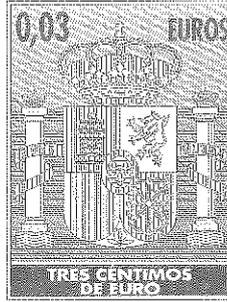
A continuación se presentan los resultados obtenidos en relación a los derivados vigentes al cierre del ejercicio separando entre empresas del Grupo y de gestión conjunta y entre empresas asociadas, así como el impacto en el patrimonio neto y en la cuenta de resultados, una vez aplicado, en su caso, el porcentaje de participación.

	Consolidación global/proporcional	
	- 25 P.B	+ 100 P.B
	Millones €	Millones €
<b>Impacto en Patrimonio Neto (Derivados de cobertura)</b>	(1,61)	13,06

El impacto que tendría en la cuenta de resultados del Grupo Realía Business un aumento de 100 puntos básicos y una disminución de 25 puntos básicos, en los tipos de interés del endeudamiento neto, una vez excluidos intereses y aquella deuda asociada con contratos de cobertura, provocaría un coste de 13.002,78 miles de euros o unos ingresos de 3.250,7 miles de euros en el resultado antes de impuestos respectivamente.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
DE PATENTES DE INVENCIONES



OL1977956

## INFORME DE GESTION REALIA BUSINESS CONSOLIDADO 2012

El grupo Realia desarrolla su actividad empresarial fundamentalmente 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-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 2012, se han producido las siguientes alteraciones dentro del inmovilizado financiero:

#### **Altas:**

Ninguna

#### **Bajas:**

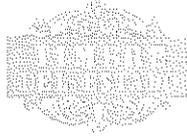
En el mes de Julio se produjo la desinversión total por parte de Realia Business en el capital de la sociedad R y G 55 Promociones Alcarreñas, S-L-, mediante la reducción de capital social con devolución de las aportaciones realizadas.

#### **Variaciones:**

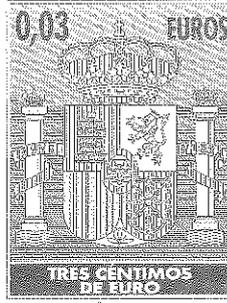
En el mes de marzo 2012 las participadas Wilanow y Realia Polska realizaron sendas ampliaciones de capital para reestablecer el equilibrio patrimonial por pérdidas acumuladas. Realia Business ha suscrito la totalidad de las acciones, capitalizando en ambos casos parte de los prestamos intragrupo que mantenía con dichas sociedades. Estas operaciones han supuesto un incremento en la participación directa en Wilanow, que ha pasado a ser del 22,13%, pero se ha mantenido el 100% de participación global (directa e indirecta).

En el mes de junio 2012, se llevó a cabo la fusión por absorción de SIIC de Paris 8ª por parte de SIIC de Paris, con efectos retrospectivos a 1 de enero 2012, esta fusión se realizó con una ampliación de capital en SIIC de Paris totalmente atribuida a los accionistas de SIIC de Paris 8ª, en la proporción de 8 acciones nuevas de SIIC de Paris por cada 13 acciones de SIIC de Paris 8ª. Como consecuencia de esta fusión, Realia Patrimonio S.L.U. vió ligeramente alterada su participación que pasó a ser del 58,99%. Con motivo del movimiento de la autocartera, ésta participación se ha reducido al 58,98% al cierre de 2012.

En el mes de Julio 2012 se procedió a ampliar capital en la sociedad Guillena Golf S.L.U., que fue suscrita enteramente por su único accionista Realia Business S.A., con lo cual no se han alterado ningún porcentaje de participación que continua siendo del 100%.



CLASE 8.ª  
LUBRIFICANTES



OL1977957

En el mes de diciembre Portfolio de Grandes Áreas Comerciales, S.A.U. ha realizado una ampliación de capital, siendo íntegramente suscrita y desembolsada por el socio único Realía Patrimonio S.L.U. Esta operación no ha supuesto ningún cambio en el porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.

En el mes de diciembre Fomento Inmobiliario Levantino, S.L. ha realizado una reducción de capital mediante compensación parcial de sendos préstamos concedidos a los socios. Esta operación no ha supuesto ningún cambio en el porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.

En el mes de diciembre Duse, S.L. ha realizado una reducción de capital mediante compensación de pérdidas para reestablecer el equilibrio patrimonial. Esta operación no ha supuesto ningún cambio en el porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.

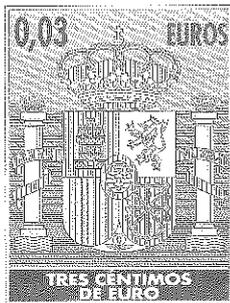
#### **MAGNITUDES ECONOMICO-FINANCIERAS**

A nivel consolidado las principales magnitudes en M. € del grupo y su evolución han sido las siguientes:

	<b>Millones de euros</b>		
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>% Var.</b>
<b>INGRESOS</b>	<b>217,0</b>	<b>280,2</b>	<b>-22,6%</b>
Alquileres	173,0	173,4	-0,2%
Venta de activos (resultado)	6,6	45,6	-85,5%
Promociones	24,8	52,3	-52,6%
Suelo	3,8	5,4	-29,6%
Otros Patrimonio	1,4	0,9	55,6%
Otros Promociones	7,4	2,6	184,6%
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>143,6</b>	<b>185,5</b>	<b>-22,6%</b>
Alquileres	131,6	132,4	-0,6%
Venta de activos (resultado)	6,6	45,6	-85,5%
Promociones	2,4	7,5	-68,1%
Suelo	3,0	0,0	7400,0%
<b>GASTOS GENERALES</b>	<b>-19,5</b>	<b>-20,1</b>	<b>3,0%</b>
Área Patrimonio	-8,5	-8,5	0,0%
Área Promociones	-11,0	-11,6	5,2%
<b>EBITDA</b>	<b>124,1</b>	<b>165,4</b>	<b>-24,9%</b>
Área Patrimonio	129,7	169,5	-23,5%
Área Promociones	-5,6	-4,1	-36,6%
<b>AMORTIZACIONES, PROVISIONES Y OTROS</b>	<b>-309,1</b>	<b>-53,3</b>	<b>-480,0%</b>
Área Patrimonio	-35,0	-37,3	6,1%
Área Promociones	-274,1	-16,0	-1613,1%
<b>BENEFICIO NETO DE EXPLOTACION</b>	<b>-185,0</b>	<b>112,1</b>	<b>-265,1%</b>
Área Patrimonio	94,7	132,2	-28,3%
Área Promociones	-279,7	-20,1	-1291,5%
<b>RESULTADO FINANCIERO NETO</b>	<b>-84,2</b>	<b>-101,7</b>	<b>17,2%</b>
Área Patrimonio	-56,8	-63,0	9,8%
Área Promociones	-27,4	-38,7	29,2%
<b>DETERIORO INVER. INMOBILIARIAS</b>	<b>4,8</b>	<b>20,9</b>	<b>-77,1%</b>
Área Patrimonio	5,9	20,5	-71,2%
Área Promociones	-1,1	0,4	-371,6%
<b>OTROS RESULTADOS</b>	<b>-93,6</b>	<b>-2,6</b>	<b>-3511,1%</b>
Área Patrimonio	0,0	0,0	0,0%
Área Promociones	-93,6	-2,6	-3511,1%
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)</b>	<b>-358,0</b>	<b>28,7</b>	<b>-1347,6%</b>
Área Patrimonio	43,8	89,7	-51,2%
Área Promociones	-401,8	-61,0	-558,8%



CLASE 8.º  
COMUNICACIONES



0L1977958

<b>IMPUESTO DE SOCIEDADES</b>	<b>34,6</b>	<b>14,8</b>	<b>133,8%</b>
Área Patrimonio	-0,9	-2,2	59,1%
Área Promociones	35,5	17,0	108,8%
<b>BENEFICIO DESPUES DE IMPUESTOS (BDI)</b>	<b>-323,4</b>	<b>43,5</b>	<b>-843,5%</b>
Área Patrimonio	42,9	87,5	-51,0%
Área Promociones	-366,3	-44,0	-732,7%
<b>BDI ATRIBUIBLES A SOCIOS EXTERNOS</b>	<b>4,2</b>	<b>-42,3</b>	<b>-109,9%</b>
Área Patrimonio	-23,9	-43,5	-45,0%
Área Promociones	28,1	1,2	-2337,1%
<b>BDI ATRIBUIBLES A DOMINANTE</b>	<b>-319,2</b>	<b>1,2</b>	<b>-25883,5%</b>
Área Patrimonio	19,0	44,0	-56,8%
Área Promociones	-338,2	-42,8	-689,6%

Del análisis del cuadro precedente podemos destacar:

### **1.- Cifra de Ingresos:**

La cifra de ingresos del Grupo ha alcanzado el importe de 217 M. €, lo que supone un descenso del 22,6 % respecto al 2011.

El área de promociones, que representa el 16,6 % de la cifra de ingresos total, que supone reducir en un 4,9 % respecto al 2011, pasando de 60,3 M.€ en 2011 hasta los 36,0 M. € del 2012. 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.

c) Reducción del 46% en el número de unidades (viviendas, oficinas y locales) entregadas en 2012 con respecto a 2011.

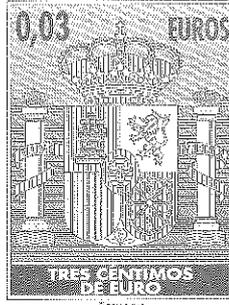
d) El importe de transacciones de suelo en 2012 ha alcanzado la cifra de 3,8 M. € que representa una caída respecto al año 2011 del 29,6% y continua en mínimos históricos y tan solo parece que hay interés por suelos muy bien ubicados y con un volumen de inversión muy reducido, pero ese interés es difícil de materializar en operaciones de compra-venta por la casi ausencia de financiación por parte de las entidades de crédito.

e) Asimismo, durante el año 2012 se han producido una batería de medidas que afectan negativamente al sector, (reordenación del sector financiero, nacionalización de entidades financieras, creación de la SAREB, normas del Banco de España sobre provisiones de activos en entidades financieras, criterios de valoración y aportación de activos, desaparición de incentivos fiscales, subidas de IVA...)

Por último destacar, que a pesar de todas las dificultades expuestas, el Grupo Realia ha concluido su plan de negocio 2009-2012 que sirvió para la refinanciación del área de promoción, cumpliendo todos los compromisos de amortización anticipada y de covenants financieros. No obstante a la fecha de vencimiento 31 Diciembre 2012 no ha sido posible la amortización final del préstamo dispuesto (846,7 M.€) y al cierre del ejercicio se continua con las conversaciones para su extensión, habiéndose firmado el 28 de diciembre de 2012, un documento de novación modificativa y no extintiva del contrato de crédito sindicado, al objeto de aplazar su vencimiento hasta el 27 de marzo de 2013, estando sujeta a la condición suspensiva de alcanzar la adhesión del 100% de las entidades financieras acreedoras. Asimismo se suscribió un compromiso de espera (*stand-still*) hasta el 27 de marzo de 2013 al que se adhirió el 93,55% de las entidades acreedoras de tal manera que se dispusiera del tiempo suficiente para cerrar la negociación de la reestructuración de la deuda. En virtud del compromiso alcanzado, las entidades financieras firmantes han acordado no reclamar, durante su vigencia, el pago del principal de la deuda de la Compañía, cuyo dispuesto al término del ejercicio 2012 asciende a 846,7 M. €.



CLASE 8.<sup>ª</sup>  
SERVICIOS FINANCIEROS



OL1977959

El área de patrimonio representa el 83,4 % de la cifra de ingresos total, su importe se ha incrementado en un 4,9% respecto al 2011. Las ingresos por alquileres se han mantenido estables en la cifra de 173 M.€ para ambos ejercicios. Los niveles de ocupación también se han mantenido estable entorno al 91%. 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, debido a la ubicación prime de nuestros activos y a la poca rotación de los inquilinos.

Por último, los ingresos por resultados obtenidos por la venta de activos en operaciones de rotación se han reducido un 85,5% respecto al 2011, pues solamente se han enajenado dos pequeños activos no "core-business" que han reportado unos cobros de 23,3 M.€ y un resultado bruto de 6,6 M.€, frente a los 45,6 del año 2011, cuya principal desinversión fue la venta de la superficie que Hermanos Revilla tenía en el centro Comercial "la Vaguada" de Madrid.

#### **Margen Bruto:**

Alcanza los 143,6 M.€ y se reducido en un 22,6% respecto a 2011, y con las siguientes contribuciones:

- a) Los alquileres han mantenido su margen entorno a los 132 M.€
- b) El margen por la rotación de activos se ha reducido un 85,5%, debido fundamentalmente a la fuerte aportación que supuso resultado por la venta de la Vaguada en 2011.
- c) La actividad de venta de suelo realizada en 2012 a pesar de ser muy reducida en cuanto a ingresos (3,8 M.€) ha aportado un margen de 3 M.€, frente a la prácticamente nula aportación del 2011.
- d) El margen de promociones ha disminuido un 68,1% respecto al obtenido en 2011, alcanzado la cifra de 2,4 M€. Este incremento se justifica por la menor entrega de unidades y el incremento de los descuentos a aplicar en las distintas operaciones de venta.

#### **Gastos Generales:**

La continua política de contención y eliminación de gastos no operativos que se ha realizado 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 nuevamente los gastos generales en un 3,0 % respecto al 2011, a pesar de haberse incurrido en gastos extraordinarios derivados del proceso de refinanciación.

#### **Ebitda:**

Este indicador ha alcanzado la cifra de 124,1 M.€ y que supone un descenso del 24,9% respecto a 2011. Esta pérdida de Ebitda se justifica por la menor aportación al margen operativo de la venta de activos en arrendamiento. Si se elimina este efecto de rotación de activos los Ebitdas recurrentes son prácticamente similares, con una ligera caída del 1,9% respecto a 2011.

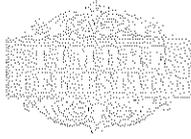
#### **Amortizaciones, Provisiones y Otros:**

Las amortizaciones se han reducido ligeramente en un 0,4% alcanzando la cifra de 36,5.€. que se justifica por la salida en los dos activos en SIIC de Paris con un valor amortizable muy reducido.

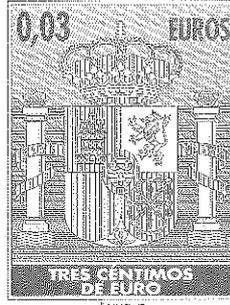
Por otro lado, las provisiones por deterioro de existencias y por otras operaciones comerciales (litigios, insolvencias...) han supuesto un impacto negativo de 272,6 M € en 2012, que supone incremento del 1.767 % respecto al 2011.

Los deterioros de existencias ascienden a 267,6 M.€ y corresponden a la mayoría de los suelos, promociones en curso y terminadas que posee la sociedad, habiendo procedido a ajustar el valor contable al valor de mercado reflejado en las tasaciones ECO realizadas por un experto independiente a la compañía. Realia tiene valorados todos sus activos a valores históricos, no habiendo sufrido revalorizaciones por fusiones o puesta de valor a mercado, y con la valoración realizada pretende ajustar dichos valores a los criterios más restrictivos de valoración de activos.

Por otro lado, la sociedad en el ejercicio 2012 ha dotado provisiones de litigios, insolvencias y otros riesgos de carácter comercial, que ha supuesto un impacto negativo en la cuenta de resultados de 5,0 M.€.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
ELECTRÓNICA



OL1977960

### **Beneficio neto de explotación:**

El beneficio neto de explotación, que ha sido de -185 M.€, se ha deteriorado con respecto al ejercicio 2011 en un 265,1% motivado por las elevadas dotaciones de provisiones por deterioro de existencias y por otras operaciones comerciales que hemos comentado en el punto anterior y que ascendieron a 272,6 M.€. Si se elimina este efecto puntual, así como la aportación al resultado por la enajenación de activos destinados al alquiler, el beneficio de explotación recurrente habría ascendido a 81 M.€ que es igual al generado en el 2011.

### **Resultado Financiero Neto:**

La deuda neta bancaria y asimilada (deuda bancaria cedida al SAREB) del grupo se ha reducido durante 2012 en 15,7 M.€, y asciende a 2.176,6 M.€, incluso habiendo reducido la deuda de circulante, y todo ello de acuerdo a la política de generación de caja y reducción de deuda del grupo.

El resultado financiero neto negativo del grupo ha mejorado en un 17,2% respecto a 2011, alcanzando un importe de -84,2 M.€ frente a los 101,7 M.€ del ejercicio precedente, esta reducción obedece a la ligera disminución de la deuda y fundamentalmente al relajamiento de los tipos de interés.

El grupo Realía, con efectos desde 1 Enero 2008 viene aplicando el criterio de capitalización de gasto financieros tanto en su inmovilizado en curso, como en los suelos o promociones con desarrollo en curso; el importe activado en 2012 en dichos activos ha sido de 1,6 M.€, frente a los 3,3 del año 2011

En abril de 2007, se firmaron los préstamos sindicados de Realía 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 2012, la deuda por estos sindicados, tras diversas amortizaciones y rebaja de límites, alcanza la cifra de 1.327,9 M.€, por lo que durante el año 2012 se ha procedido a amortizar el importe de 17,8 M.€.

En Septiembre de 2009, Realía Business firmó la refinanciación de toda su deuda financiera bancaria afecta al área de promoción con un límite de 1.001,1 M.€, la operación se realizó con el pool bancario de la compañía y mediante la firma de un crédito sindicado y al cierre del 2012 el importe dispuesto y límite de la financiación se había reducido hasta 846,7 M.€. habiéndose continuado con el cumplimiento del plan de negocio firmado y no habiéndose producido ninguna causa de vencimiento anticipado.

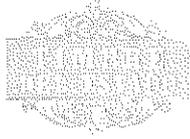
El 31 de Diciembre de 2012 estaba fijado el vencimiento contractual del préstamo sindicado citado con anterioridad, ante la falta de acuerdo en los términos de la refinanciación que se estaba negociando, se firmó el 28 de Diciembre de 2012, un documento de novación modificativa y no extintiva del contrato de crédito sindicado, al objeto de aplazar su vencimiento hasta el 27 de marzo de 2013, estando sujeta a la condición suspensiva de alcanzar la adhesión del 100% de las entidades financieras acreedoras. Asimismo se suscribió un compromiso de espera (*stand-still*) hasta el 27 de marzo de 2013 al que se adhirió el 93,55% de las entidades acreedoras de tal manera que se dispusiera del tiempo suficiente para cerrar la negociación de la reestructuración de la deuda. En virtud del compromiso alcanzado, las entidades financieras firmantes han acordado no reclamar, durante su vigencia, el pago del principal de la deuda de la Compañía, cuyo dispuesto al término del ejercicio 2012 asciende a 846,7 M.€.

Al día de emisión de este informe de gestión, continúan las conversaciones con las entidades de crédito que forman el pool bancario del crédito sindicado del área de promoción, y se espera que puedan concluir convenientemente y posibiliten recuperar la liquidez del grupo y el desarrollo de todas sus actividades.

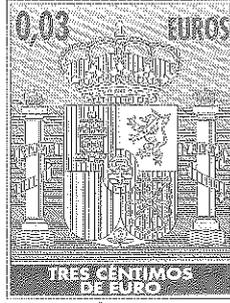
Además de la financiación sindicada citada anteriormente, la sociedad, desde 2009, tiene con FCC y Corporación Caja Madrid (esta última deuda fue cedida al SAREB en diciembre de 2012), sendos préstamos participativos subordinados por importe de 56,4 M. € cada uno de ellos, que proporcionaron liquidez y solvencia a Realía Business.

### **Deterioro de inversiones inmobiliarias:**

En 2012 el Grupo Realía ha revertido provisiones de inversiones inmobiliaria por importe de 4,8 M € básicamente por la buena evolución del mercado francés, que desde el año 2010 viene observando unas ligeras, pero continuas recuperaciones de valor, tras el ajuste a la baja que se produjeron en los años 2008 y 2009. El resto de activos situados en España, a pesar de su caída de valor son objeto de bajas provisiones al estar contabilizados a precios históricos y éstos, en la mayor parte, están muy por debajo de las valoraciones de mercado.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
CANTAS DE MONEDAS



OL1977961

Durante el ejercicio 2012, y de acuerdo a las valoraciones del área patrimonial, en términos RICS, realizadas por expertos independientes, se ha incrementado el valor de los activos en términos like for like, en un 2,5% en SIIC de Paris, frente a una pérdida de valor en los activos situados en España del 0,4%.

Realia no ha afluado ninguna plusvalía latente de los activos, tanto patrimoniales como de promoción.

#### **Resultados de entidades valoradas por el método de la participación:**

Durante el 2012 el Grupo Realia ha obtenido un resultado en las entidades valoradas por el método de la participación de -93,6 M.€, por el deterioro de su participación financiera en la filial Desarrollo Urbanístico Sevilla Este S.L., cuya actividad principal es la promoción inmobiliaria. Esta minusvalía se pone de manifiesto enfrentando el valor contable de la cartera con el patrimonio neto de la sociedad y las plusvalías latentes de sus activos subyacentes derivada de una valoración ECO de los activos de promoción inmobiliaria que posee la matriz y de las estimaciones de los administradores sobre la viabilidad financiera de la compañía ante la actual situación del mercado inmobiliario y de crédito.

#### **Resultado Neto Atribuible:**

Después del impacto fiscal, el resultado neto atribuible ha sido de -319,2 M. € de pérdida, frente a los 1,2 M. € de beneficio del 2011. Este cambio de tendencia en el resultado neto atribuible se justifica por el menor margen en la rotación de activos destinados al alquiler que ha descendido en 2012 en 39 M. €, por el incremento de provisiones por deterioro de existencias y por otras operaciones comerciales que han supuesto una mayor dotación en 2012 respecto de 2011 de 258 M.€ y por el resultado de las entidades valoradas por el método de la participación que se ha deteriorado en 2012 en 91 M.€ respecto de 2011, todos ajustados, por la parte del crédito fiscal que los administradores consideran recuperable de dichas pérdidas.

#### **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**

	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>% Var.</u></b>
Edificios en explotación (m2)	573.834	553.474	3,7%
Edificios en Curso (m2)	28.484	51.777	-45,0%
<b>Total explotación y curso M2</b>	<b>602.318</b>	<b>605.251</b>	<b>-0,5%</b>
<b>% Ocupación edificios en explotación</b>	<b>91,10%</b>	<b>91,39%</b>	<b>-0,3%</b>
<b>Reserva de suelo (M2)</b>	<b>123.809</b>	<b>123.809</b>	<b>0,0%</b>

La superficie en explotación se ha incrementado en un 3,7 % a pesar de la enajenación de dos pequeños activos en SIIC de Paris y todo ello por la puesta en explotación del nuevo centro comercial AS CANCELAS que fue inaugurado en Noviembre 2012 y donde el Grupo Realia participa en el 50% de la inversión.

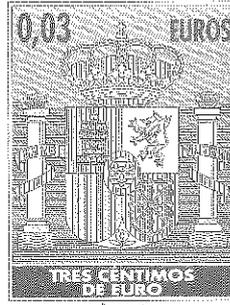
##### **Área de Promociones**

<b>Preventas del periodo</b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>%Var</u></b>
En Millones de € (1)	29,7	45,9	-35,3%
En unidades (1)	126	206	-38,8%

(1) Los importes recogen preventas de suelos, mientras que las unidades inmobiliarias solo reflejan viviendas, oficinas y locales.



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



OL1977962

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 practica falta de financiación hipotecaria a los compradores de activos de sociedades inmobiliarias).

La cartera de preventas de unidades inmobiliarias al cierre de 2012 alcanza el importe de 11,2 M. €, que corresponde a 34 unidades inmobiliarias. La reserva de suelo asciende a los 3,1 M. de m<sup>2</sup> edificables.

#### **Situación Financiera:**

Como resumen, podemos reflejar el endeudamiento financiero neto bancario y asimilado (deuda bancaria cedida al SAREB), con los intereses devengados a cierre de 2012 en millones de €, tiene el siguiente detalle:

	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>	
Préstamo Sindicado Area Promoción	846,7	754,1	Vto.31/12/2012
Préstamo Sindicado Realia Patrimonio	849,9	854,6	Vto. 27/04/2017
Préstamo Sindicado SIIC Paris	478,1	491,3	Vto. 27/04/2017
Prestamos Hipotecario y Subrogables	138,4	131,5	Vtos medio 5 años
Prestamos Bilaterales	67,4	45,3	Vto medio 2,7 años
	<b>2.380,5</b>	<b>2.276,8</b>	
<b>Tesorería y Equivalentes</b>	<b>-203,9</b>	<b>-84,6</b>	
<b>TOTAL ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO</b>	<b>2.176,6</b>	<b>2.192,2</b>	

Dicha deuda bancaria neta no incluye;

a) los gastos de formalización de deudas cuyos importes ascienden a -8,9 M € en 2012 y -17,1 M € en 2011.

b) los prestamos participativos concedidos por los socios cuyos importes ascienden a 112,9 M € en 2012 y 109,0 M € en 2011.

Respecto a la cobertura de la deuda bruta, el Grupo Realia tiene cubierta mediante instrumentos IRS un 38,8% de la misma y por un plazo que vence en Junio 2014.

#### **Valoración de Activos:**

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

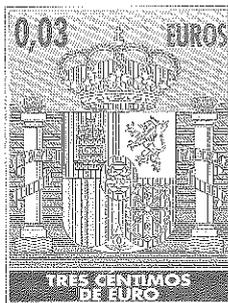
Los valores obtenidos lo podemos resumir en:

<b>Millones €</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Valoración activos Patrimonio	2.994,0	2.941,7
Valoración activos Promoción y Suelo	661,8	1.344,5
<b>TOTAL VALOR ACTIVOS</b>	<b>3.655,8</b>	<b>4.286,2</b>

El descenso de la valoración de los activos de promoción y suelo, obedece fundamentalmente a la adopción de un criterio muy restrictivo de valoración como es el que fija la citada orden ECO, y que ante las circunstancias financieras y de mercado que tiene el sector y por ende Realia Business, han aconsejado ser prudentes ante la falta de viabilidad de dichos activos destinados a la promoción. Este criterio también ha sido utilizado para valorar la mayoría de los activos destinados a la promoción inmobiliaria, y ubicados en las distintas sociedades del perímetro Realia.



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



0L1977963

Los activos afectos al área de arrendamientos, se ha comportando mejor y se ve una estabilidad, fundamentada en los activos que posee la participada SIIC de Paris, ubicados en las mejores zonas de Paris y por la inversión realizada y puesta en marcha del CC As Cancelas.

Con estos datos de valoración y enfrentados al importe de la deuda neta bancaria del Grupo Realía, debemos destacar el bajo LTV (Loan to value) que se sitúa en torno al 59,5%.

#### **Patrimonio Neto:**

El patrimonio neto atribuido a dominante del Grupo Realía al cierre de ejercicio es de 187,5 M €, que supone una minoración de 274,2 M.€ (-59,4% respecto al ejercicio precedente), habiéndose producido los siguientes movimientos de variación del mismo:

<b>Patrimonio neto dominante 31/12/11</b>	<b>461,7 M €</b>
Resultado 2012	-319,2
Cambios valor razonable instrumentos financieros	15,7
Operaciones con valores propios	0,2
Variaciones perímetro consolidación	-
Otros Ajustes	-0,5
<b>Patrimonio neto dominante 31/12/12</b>	<b>157,9 M €</b>

El valor de mercado de los activos (GAV) de acuerdo a la valoración a 31/12/2012 efectuada por expertos independientes asciende a 3.655,8 M €, enfrentada a los valores contables de los mismos, pone de manifiesto unas plusvalías atribuibles a dominante, después de deducir los correspondientes impuestos, de 439,7 M €, que sumado a los fondos propios de Realía y otros pequeños ajustes, da un NAV después de impuestos de 604,5 M €, lo que supone un NAV (después de impuestos) por acción de 2,19 €, deducida la autocartera.

#### **Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:**

Los principios básicos definidos por el Grupo Realía 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.

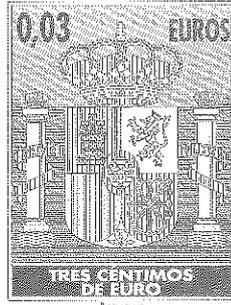
Los riesgos de índole financiero, más significativos pueden ser:

#### **Riesgo de crédito**

El grupo Realía no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y el de los arrendamiento tiene contractualmente un periodo de pago anticipado a la total prestación del servicio. El resto de créditos recogidos en balance no suponen importes significativos, y aquellos que suponen algún riesgo de cobro, se hayan 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 13,7M. €, y la compañía ha provisionado el riesgo correspondiente.



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



OL1977964

### **Riesgo de tipo de interés**

El Grupo Realia solo tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés en las sociedades Realia Patrimonio y SIIC de Paris, en ambos casos finalizan el 30 de Junio 2014 y cubren el 67,4% de su deuda.

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

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

### **Riesgo de liquidez**

Al cierre del 2012, la situación de liquidez del Grupo no le permitiría afrontar sus compromisos financieros con las entidades acreditantes del préstamo sindicado afecto al área de Promoción y por esa razón se firmo el documento de "stand-still" hasta el 27 de Marzo o el documento de novación con cláusula suspensiva, que ya se ha citado en el apartado situación financiera de este informe de Gestión.

Al día de emisión de este informe de gestión, continúan las conversaciones con las entidades de crédito que forman el pool bancario del crédito sindicado del área de promoción, y se espera que puedan concluir convenientemente y posibiliten recuperar la liquidez del grupo y el desarrollo de todas sus actividades.

Respecto al área Patrimonial, la sociedad no presenta problemas de liquidez para hacer frente a todos sus compromisos adquiridos durante el próximo ejercicio.

La liquidez del Grupo Realia entra por rebajar su actual deuda hasta límites que puedan ser sostenibles para la futura actividad de la sociedad.

### **Riesgo de tipo de cambio**

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

## **PREVISIONES PARA EL AÑO 2013**

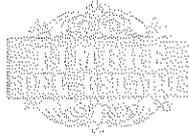
### **Área de Promociones:**

Para 2013 se estima que las condiciones del mercado de suelo y residencial se verá negativamente afectado para los promotores ante 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 propios productos inmobiliarios. Esta situación se ha visto agravada con la aportación de activos, con grandes descuentos, realizadas por las entidades intervenidas por el FROB, y que han sido recogidos por la SAREB, por tanto, la actividad de Realia en este segmento de negocio debe ser residual y obedecerá a la defensa de alguna inversión realizada en ejercicios precedentes.

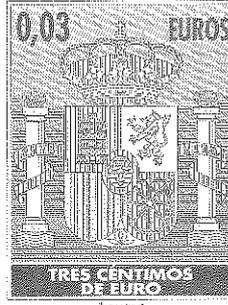
En 2013 esta previsto que se finalice la construcción de una nueva promoción en Valdebebas (Madrid) que por su ubicación, precio y calidad, se estima tendrá una adecuada demanda y por tanto tendrá una buena acogida comercial; no obstante el desarrollo global de este área estará muy vinculada al resultado final de las negociaciones que se están llevando a cabo con las entidades financieras para la refinanciación del crédito sindicado de 846,7 M. € vencido el 31 de diciembre de 2012.

### **Área de Patrimonio:**

El Grupo Realia tiene canalizado su actividad patrimonial a través del subgrupo de sociedades de Realia Patrimonio (100% de Realia Business). Durante 2012 las desinversiones más significativa han sido dos inmuebles sitios en Paris perteneciente al portfolio de SIIC de Paris y de acuerdo al siguiente detalle:



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CORREO MULTIMEDIA (S.M.)



0L1977965

<u>Inmuebles</u>	<u>M2</u>	<u>P.Venta</u>	<u>Rdo Grupo</u>
65 Rue de Courcelles	911	8,7 M.€	2,3 M.€
30 Rue Notre Dame Victoires	1963	15,0 M.€	2,7 M.€

Después de estas enajenaciones y de la finalización de algunos proyectos en curso fundamentalmente el C.C. As Cancelas, (25.096 m2 imputables), la superficie bruta sobre rasante en alquiler se ha incrementado en un 3,7%, pasando a ser de 573.834 m<sup>2</sup>.

Para el año 2013, el grupo tiene como objetivos fundamentales la finalización de:

Miroir (Paris): Finalización de las obras de rehabilitación y puesta en comercialización.

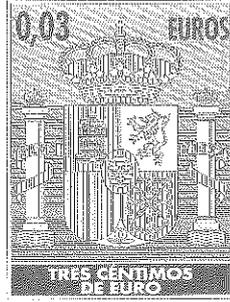
Rehabilitación de algunas superficies pequeñas en SIIC de Paris.

Durante 2012 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 Realía, 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 Realía, al igual que en ejercicios anteriores seguir contando con elevados niveles de ocupación (91,1% frente al 91,4% del año 2011 y pesar de la comercialización de nuevos productos una vez finalizada su construcción o rehabilitación) y que el impacto en la cuenta de explotación del área patrimonial haya sido mínimo. Para 2013 Realía espera seguir en la misma tónica de excelente grado de ocupación y mantenimiento de rentas e incluso aumentarlas con la comercialización de los nuevos edificios que se terminen de rehabilitar.

A pesar de la contracción del mercado, el Grupo Realía 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.

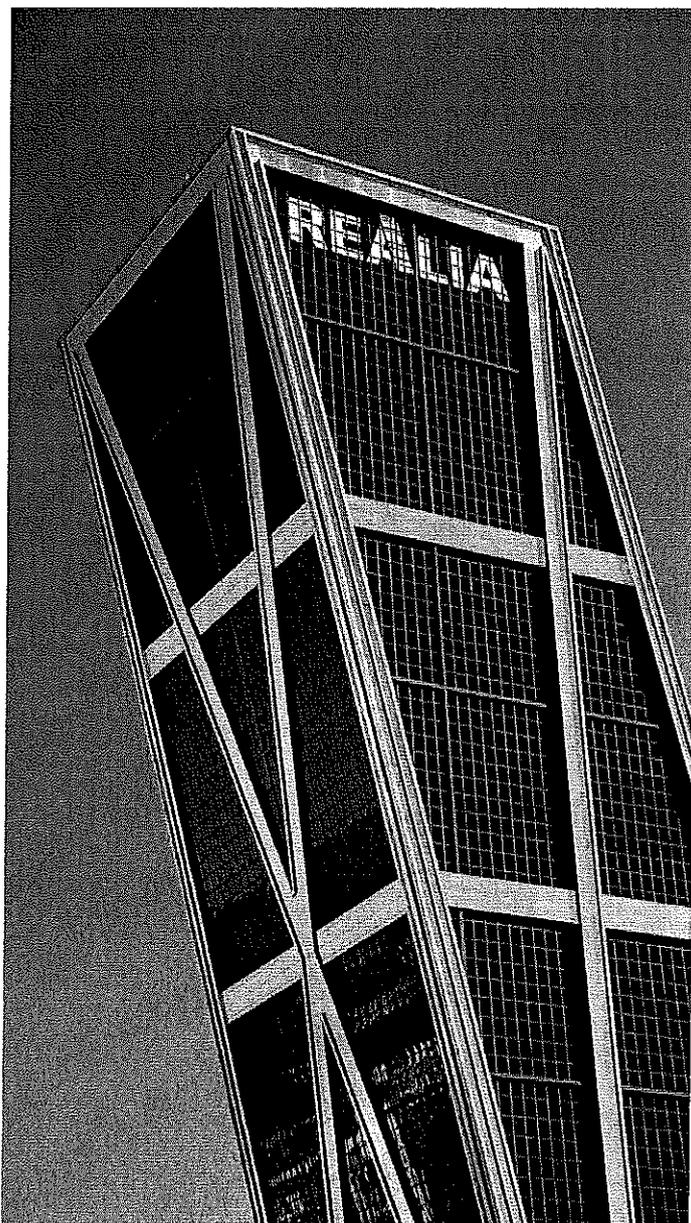


CLASE 8.<sup>ª</sup>  
COMERCIO INTERNET



0L1977966

# REALIA

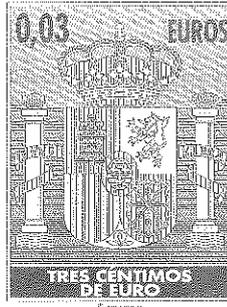


**RESULTADOS ENERO - DICIEMBRE 2012**

*27 de Febrero de 2013*



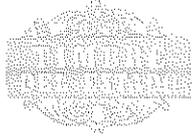
**CLASE 8.ª**  
[Illegible text below]



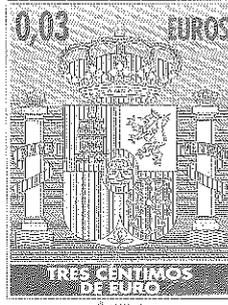
OL1977967

**REESTRUCTURACION DE DEUDA, VALORACIÓN DE ACTIVOS Y RESULTADOS**

- Realia se encuentra en el proceso de negociación para reestructurar la deuda de su negocio residencial (847 millones de euros) con el sindicato de bancos acreedores.
- Durante el año 2012, el sistema financiero se ha enfrentado a unas exigencias de valoración de sus activos inmobiliarios más restrictivas que en años anteriores, con el consiguiente impacto generalizado para el conjunto del sector inmobiliario.
- En este contexto, Realia ha optado por realizar valoraciones ECO para sus activos residenciales.
- Como consecuencia del cambio de criterio en la valoración, y de la negativa evolución de las perspectivas para el mercado residencial, la valoración de la cartera de suelo de Realia ha pasado de 1.152 millones de euros en Diciembre 2011 a 486 millones de euros en Diciembre 2012, una caída del -58% en términos comparables.
- Aunque Realia mantiene sus activos a coste histórico, una parte significativa de esta menor valoración ha sido ajustada contra resultados (provisiones) por resultar el nuevo valor de mercado menor que el valor contable (268 millones de euros).
- Adicionalmente, y también como consecuencia de esta menor valoración de suelo, se ha ajustado el valor de la participación total de Realia (36,10%) en una sociedad tenedora de suelo con un impacto en resultados de -91,9 millones de euros.
- Por último, y siguiendo un criterio de prudencia, la compañía ha decidido la no activación de una parte de los créditos fiscales generados en el ejercicio por un importe de 54,4 millones de euros.
- Como consecuencia de los ajustes mencionados, el Resultado Neto Atribuido del ejercicio 2012 se sitúa en -319,2 millones de euros.
- Sin el impacto de los ajustes por valoración y las ventas de activos patrimoniales, el Resultado Antes de Impuestos y Minoritarios se hubiera situado en -9,9 millones de euros en 2012 frente a los -16 millones de euros de 2011.



CLASE 8.ª  
MATERIALES METÁLICOS



OL1977968

### Datos principales Enero – Diciembre 2012

#### IMPACTO VALORACIÓN DE ACTIVOS

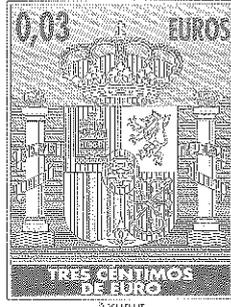
- A 31 de Diciembre de 2012, **la cartera de activos inmobiliarios de Realia tiene un valor de mercado de 3.537 millones de euros**, un -17% inferior al de Diciembre 2011 debido principalmente al ajuste en el valor de los activos residenciales.
- El **valor de reposición** de Realia a 31 de Diciembre de 2012 es de **605 millones de euros (2,19 euros por acción)**, mientras que el **valor de liquidación neto (NNNAV)** es de **530 millones de euros (1,92 euros por acción)**, un -48% inferior al de Diciembre 2011.
- El **81% del valor de los activos** corresponde a la **actividad patrimonial**, 19% al negocio residencial.
- El **41% del valor de los activos** (1.463 millones de euros) **se concentra en París** a través de la filial francesa Siic de París.
- **La cartera de suelo de Realia ha sufrido un ajuste de valor** en términos comparables (*like for like*) del **-58%** respecto a 2011. En el periodo 2007-2012, el ajuste ha sido del **-79%**, **situando el valor de mercado de la cartera de suelo en 154 euros/m2** frente a los 744 euros/m2 de Diciembre 2006.

#### NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los **ingresos de alquileres aumentan un 1,4% en términos comparable (*like for like*)** en 2012 gracias a la buena evolución del mercado de oficinas de París.
- En el último trimestre de 2012, se ha vendido en París el edificio de oficinas 30 rue Notre Dame des Victoires en París por 15 millones de euros, generando plusvalías consolidadas de 2,7 millones de euros. La operación se ha realizado **en línea con la última valoración de CBRE de 30 de junio 2012**.
- La **tasa de ocupación** del portfolio (**91,1%**) mejora respecto a Junio 2012 (89,5%) y Septiembre 2012 (90,4%), lo que confirma la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.
- En 2012 se han formalizado **contratos de alquiler por más de 119.000m2, más de un 20% de la cartera**, logrando mantener la tasa de ocupación en niveles elevados a pesar de un entorno de mercado muy complicado.
- El **centro comercial As Cancelas en Santiago de Compostela** con una superficie bruta alquilable de 50.125 m2 fue inaugurado el 15 de Noviembre 2012 con **un nivel de alquiler del 97%** donde destacan inquilinos como Carrefour, Primark, Inditex, H&M y CINESA.



**CLASE 8.ª**  
HERRAMIENTAS DE CORTA



OL1977969

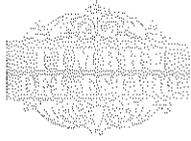
**Resumen Datos Financieros (31 de Diciembre 2012)**

(€mm)	2012	2011	Var. (%)
Ingresos Totales	217,0	280,2	-22,6
Ingresos por alquileres	173,0	173,4	-0,2
EBITDA Total	124,1	165,4	-25,0
EBITDA recurrente (sin venta activos)	114,5	119,8	-4,4
Resultado Neto atribuible	-319,2	1,2	
Deuda Financiera Neta	2.168	2.175	-0,3
Nº Acciones (millones)	277,4	277,4	
Beneficio por acción (€)	-1,04	0,00	

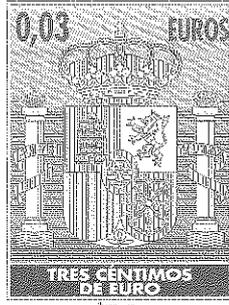
**Resumen Datos Operativos (31 de Diciembre 2012)**

	2012	2011	Var. (%)
<b>Area de Patrimonio</b>			
Superficie Total (m <sup>2</sup> )	602.318	605.251	-0,5
En Explotación	573.834	553.474	3,7
En Curso	28.484	51.777	-45,0
Ocupación (%)	91,1	91,4	
<b>Area de Promociones</b>			
<b>Preventas del Periodo</b>			
Millones €	23,8	39,1	-39,1
Unidades	126	206	-38,8
Stock Preventas (millones €)	10,6	20,2	-47,5
Reserva de Suelo consolidada (mill. m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	3,2	3,3	-4,4
Nº Empleados	145	154	-5,8

<sup>1</sup> Incluye anticipos y suelos de promociones en curso actualmente sin actividad.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
CINCO CENTIMOS DE EURO

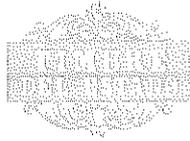


0L1977970

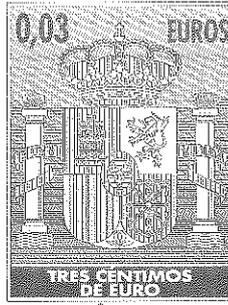
**Cuenta de Resultados Consolidada**

(€mm)	2012	2011	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>217,0</b>	<b>280,2</b>	<b>-22,6</b>
Alquileres	173,0	173,4	-0,2
Venta de Patrimonio (Resultado)	6,6	45,6	-85,5
Promociones	25,2	52,9	-52,4
Suelo	3,8	5,4	-29,8
Otros	8,3	2,9	189,9
<b>Margen Bruto</b>	<b>143,6</b>	<b>185,5</b>	<b>-22,6</b>
Alquileres	131,6	132,4	-0,3
Venta de Patrimonio	6,6	45,6	-85,5
Promociones	2,6	7,8	-67,1
Suelo	3,0	0,0	
Otros	-0,3	-0,3	
Gastos Generales	-19,5	-20,1	-3,0
<b>EBITDA</b>	<b>124,1</b>	<b>165,4</b>	<b>-25,0</b>
Amortizaciones	-36,5	-36,6	
Provisiones	-267,8	6,3	
<b>EBIT</b>	<b>-180,2</b>	<b>135,2</b>	
Resultado Financiero Neto	-84,2	-101,7	
Otros Resultados	-93,6	-4,7	
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>-358,0</b>	<b>28,7</b>	
Impuestos	34,6	14,8	
<b>Beneficio después de Impuestos</b>	<b>-323,4</b>	<b>43,5</b>	
Minoritarios	-4,2	42,3	
<b>Resultado Neto Atribuible</b>	<b>-319,2</b>	<b>1,2</b>	

- El negocio patrimonial concentra gran parte de la actividad del Grupo, aportando el 83% de los ingresos y más del 96% del margen bruto de la compañía.
- El 50% de los ingresos de alquiler provienen de la filial francesa Siic de Paris.
- Se han vendido activos patrimoniales por un total de 23,6 millones de euros, generando unas plusvalías consolidadas de 6,6 millones de euros.
- Los ingresos del área de promociones continúan afectados por la importante restricción del crédito que impide la obtención de financiación a los eventuales compradores.
- Se han realizado provisiones por depreciación de activos residenciales (apunte contable que no supone una salida de caja) por un importe de 268 millones de euros.
- El resultado financiero Neto recoge el resultado de la venta de una participación financiera por un importe de 9 millones de euros.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
SERVICIOS DE COMERCIO INTERNACIONAL



0L1977971

- La partida de otros resultados, recoge el ajuste de valor en los activos de una sociedad donde Realia cuenta con una participación total del 36,10%, que ha supuesto un resultado negativo de -91,9 millones de euros.
- La compañía ha decidido no activar una parte de los créditos fiscales que ascienden a un total de 54,4 millones de euros.
- El Resultado Neto atribuido del ejercicio 2012 se sitúa en -319,2 millones de euros frente a los 1,2 millones de euros de 2011. La diferencia se debe a las menores plusvalías por la venta de activos patrimoniales y fundamentalmente al impacto de las provisiones por depreciación de activos residenciales.
- Sin el impacto de los ajustes por valoración y las ventas de activos patrimoniales, el Resultado Antes de Impuestos y Minoritarios se hubiera situado en -9,9 millones de euros en 2012 frente a los -16 millones de euros de 2011.

**BALANCE CONSOLIDADO**

(€mm)	2012	2011		2012	2011
Inmovilizado material	9	9	Patrimonio Neto Atribuido	158	462
Inversiones inmobiliarias	2.332	2.319	Minoritarios	509	525
Inversiones en empresas asociadas	-	94	Deuda con entidades de crédito	1.853	2.260
Existencias	579	882	Acreedores y cuentas a pagar	53	64
Deudores y cuentas a cobrar	60	61	Otros pasivos	798	304
Tesorería y equivalentes	204	85			
Otros activos	187	165			
<b>Total Activo</b>	<b>3.371</b>	<b>3.615</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>3.371</b>	<b>3.615</b>

**Los activos se contabilizan a precio de adquisición y no a valor de mercado**

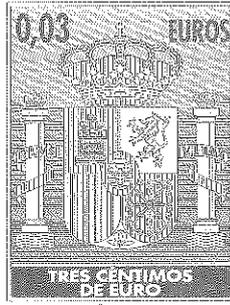
- Los Fondos Propios de la compañía se han situado en 158 millones de euros al cierre del ejercicio como consecuencia de las pérdidas netas registradas en 2012.
- Realia tiene valorados todos sus activos a coste histórico y su valor contable a 31 de diciembre de 2012 es de 2.923 millones de euros (3.404 millones de euros en 2011), por lo que Realia cuenta con unas plusvalías latentes (no contabilizadas en balance) después de socios minoritarios e impuestos de 365 millones de euros.

	Valor Contable (Book Value)	Valor de mercado (según CBRE)	Valor de mercado (sin minoritarios)	Plusvalías Totales	Plusvalías (sin minoritarios)	Plusvalías Desp. Impuestos
Patrimonio	2.338	2.875	1.998	542	386	321
Promoción y Suelo	585	662	622	72	63	44
<b>Activos Grupo Realia</b>	<b>2.923</b>	<b>3.537</b>	<b>2.620</b>	<b>614</b>	<b>449</b>	<b>365</b>

- El 31 de Diciembre de 2012, Bankia traspasó a la Sareb sus préstamos en Realia vinculados con el negocio promotor por un total de 438 millones de euros y su préstamo participativo de 56 millones de euros, pasando a la partida de otros pasivos.



CLASE 8.<sup>ª</sup>  
HERRAMIENTAS MANUALES



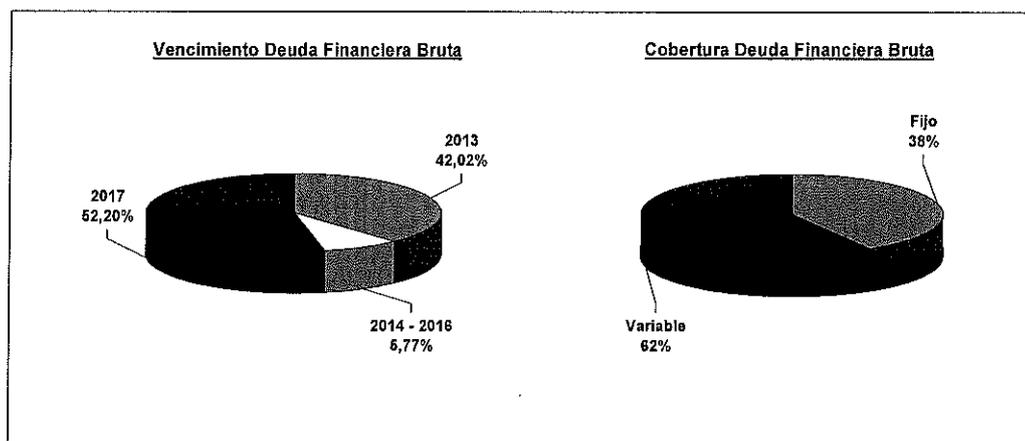
OL1977972

**SITUACIÓN FINANCIERA**

<b>ESTRUCTURA DEUDA</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Sindicados	2.174,6	2.083,7
Créditos	30,0	40,5
Préstamos hipotecarios	127,3	124,8
Préstamos	39,7	10,7
<b>Total Deuda Financiera Bruta</b>	<b>2.371,6</b>	<b>2.259,8</b>
Tesorería	150,4	59,1
Equivalentes de Tesorería	53,5	25,5
<b>Total Deuda Financiera Neta</b>	<b>2.167,7</b>	<b>2.175,2</b>

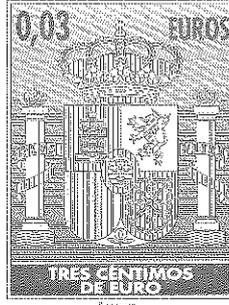
- Realia cuenta con Tesorería y equivalentes por un total de 203,9 millones de euros.
- Realia continúa avanzando en las negociaciones con varias entidades financieras con el fin de alcanzar un acuerdo de reestructuración de la deuda vinculada con el negocio promotor.
- El pasado 28 de Diciembre de 2012, Realia remitió a la CNMV el siguiente comunicado:

En relación a la deuda vinculada con el negocio promotor que REALIA BUSINESS, S.A. mantiene con sus entidades financieras, con vencimiento el próximo 31 de diciembre de 2012, por importe total de 1.001 millones de euros de los que 846,6 millones se encuentran a fecha de hoy pendientes de amortizar, la Compañía comunica que ha alcanzado un acuerdo, con cinco de las siete entidades financieras participantes en el crédito sindicado, por el que las entidades financieras firmantes, que representan un porcentaje del 93,55 % de la deuda bancaria dispuesta, han suscrito un compromiso de espera (stand-still), con vigencia hasta el próximo día 27 de marzo de 2013, con el objeto de contar con el tiempo suficiente para cerrar la negociación de la reestructuración de su deuda. En virtud del compromiso alcanzado las entidades financieras firmantes han acordado no reclamar, durante su vigencia, el pago del principal de la deuda de la Compañía. La Compañía considera, dado el alto porcentaje de entidades que han suscrito el acuerdo, que podrá finalizar el proceso de reestructuración de su deuda con anterioridad a fecha de vencimiento del compromiso de espera suscrito, de lo que se dará oportuna cuenta a los mercados, a través del correspondiente Hecho Relevante.





CLASE 8.ª  
COMERCIO INTERNET



0L1977973

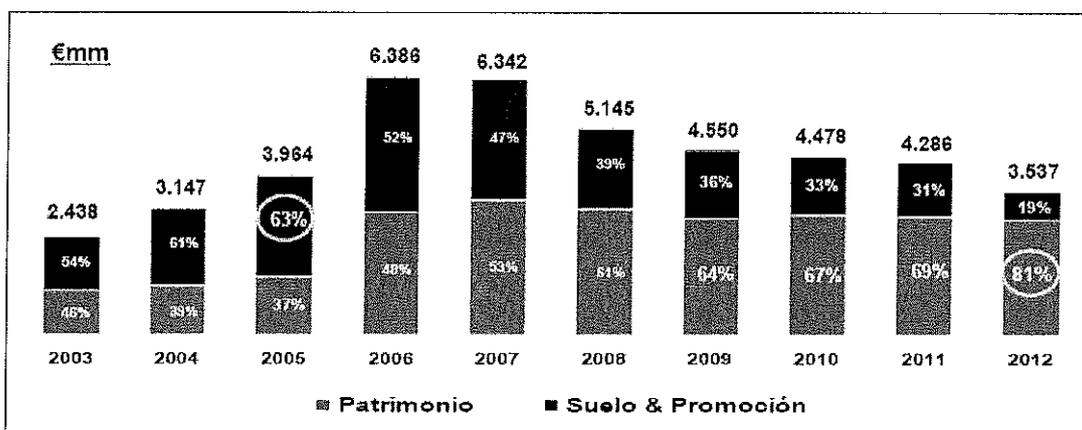
**VALORACION DE ACTIVOS**

- La valoración de la cartera de activos inmobiliarios de Realia a 31 de Diciembre de 2012 ha sido realizada por dos expertos independientes: CBRE (CB Richard Ellis), como en años anteriores, ha valorado la cartera de activos patrimoniales; mientras que Tinsa ha valorado la cartera de activos residenciales.
- El cambio de valorador para la cartera de activos residenciales se debe al cambio de criterio de valoración. Tinsa ha aplicado el Método de Tasación-Valoración ECO (según la orden ministerial ECO/805 2003) en lugar del Método de Tasación-Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) empleado en años anteriores por CB Richard Ellis.
- El criterio de valoración de Tasación ECO utiliza el valor hipotecario, sostenible, frente al valor de mercado. Se caracteriza por un criterio de prudencia en los diferentes métodos de valoración, destacando la valoración de los suelos no sectorizados como suelo rústico.

(€mm)	2012	2011	Var. (%)
Activos Patrimonio	2.875	2.942	-2,3
Activos Promoción	176	192	-8,3
Activos Suelo	486	1.152	-57,8
<b>Total Valor Activos</b>	<b>3.537</b>	<b>4.286</b>	<b>-17,5</b>

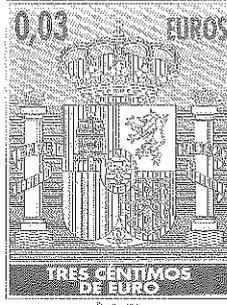
- A 31 de Diciembre de 2012, la cartera de activos inmobiliarios de Realia tiene un valor de mercado de 3.537 millones de euros.
- El 81% del valor de los activos de Realia corresponde a la actividad patrimonial y el 19% al negocio residencial.
- El 41% del valor de los activos de Realia (1.463 millones de euros) se concentra en Paris a través de la filial francesa Siic de Paris.
- El ratio de endeudamiento (*loan-to-value*) a Diciembre 2012 se sitúa en el 61%.

**Evolución del Valor bruto de los activos (GAV)**





**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
MATERIALES PARA IMPRIMIR



OL1977974

**Valoración de PATRIMONIO**

	m2	GAV 2012 <sup>1</sup>	GAV 2011 <sup>1</sup>	Var. (%)	LfL (%) <sup>2</sup>	Yield 2012 (%) <sup>3</sup>	Yield 2011 (%) <sup>3</sup>	Valor €/ m2
<b>Oficinas</b>	<b>398.309</b>	<b>2.260,5</b>	<b>2.300,0</b>	<b>-1,7</b>	<b>1,4</b>	<b>5,8</b>	<b>5,8</b>	<b>6.676</b>
<b>España</b>	<b>242.033</b>	<b>981,6</b>	<b>1.007,8</b>	<b>-2,6</b>	<b>0,0</b>	<b>6,2</b>	<b>6,1</b>	<b>4.056</b>
CBD <sup>4</sup>	80.999	482,0	495,1	-2,6	0,1	5,8	5,7	5.950
BD <sup>5</sup>	61.387	230,0	233,8	-1,6	1,0	6,2	6,2	3.747
Periferia/Otros	99.647	269,7	279,0	-3,3	-0,9	6,9	6,8	2.706
<b>Francia</b>	<b>156.276</b>	<b>1.278,9</b>	<b>1.292,2</b>	<b>-1,0</b>	<b>2,5</b>	<b>5,5</b>	<b>5,6</b>	<b>8.183</b>
CBD <sup>4</sup>	57.742	682,9	689,9	-1,0	6,4	5,0	5,2	11.826
BD <sup>5</sup>	75.914	480,5	489,9	-1,9	-2,0	6,6	6,5	6.329
Periferia/Otros	22.620	115,5	112,6	2,6	2,6	4,0	4,1	5.106
<b>C. Comerciales</b>	<b>138.941</b>	<b>344,9</b>	<b>255,8</b>	<b>34,9</b>	<b>-2,1</b>	<b>8,0</b>	<b>7,9</b>	<b>2.483</b>
<b>Otros activos<sup>6</sup></b>	<b>36.585</b>	<b>18,7</b>	<b>19,9</b>	<b>-6,1</b>	<b>-3,7</b>	<b>6,4</b>	<b>6,3</b>	<b>510</b>
<b>Proyectos en curso</b>	<b>152.293</b>	<b>250,9</b>	<b>322,9</b>	<b>-22,3</b>				<b>1.648</b>
<b>Total</b>	<b>726.127</b>	<b>2.875,0</b>	<b>2.898,6</b>	<b>-0,8</b>	<b>1,8</b>	<b>6,1</b>	<b>6,0</b>	<b>3.959</b>

<sup>1</sup> Refleja el valor neto de los activos

<sup>2</sup> Compara activos homogéneos Dic. 2012 vs. Dic. 2011.

<sup>3</sup> Rentabilidad actual: rentas Dic. 12 anualizadas asumiendo 100% ocupación dividido entre el valor de los activos según CBRE

<sup>4</sup> Zona central de negocios.

<sup>5</sup> Área metropolitana, excluyendo CBD.

<sup>6</sup> Fundamentalmente una nave industrial en Logroño.

- El valor de mercado de los activos de patrimonio a 31 de Diciembre de 2012 es de 2.875 millones de euros, un -0,8% inferior al de Diciembre 2011.
- En términos comparables *like for like*, el valor es un 1,8% superior al de Diciembre 2011.
- El valor de mercado de la cartera de oficinas en España es similar al de 2011 en términos comparables *like for like*.
- El portfolio de oficinas de la filial francesa del Grupo, Siic de Paris, refleja un incremento de valor del 2,5% en términos comparables *like for like*, reflejando la fortaleza del mercado prime de oficinas de París con volúmenes de inversión muy elevados.
- El valor de mercado de la cartera de Centros Comerciales han tenido una variación negativa en términos comparables *like for like* del -2,1%, debido fundamentalmente al descenso de los alquileres y de las expectativas de comportamiento del consumo.
- La rentabilidad actual (rentas de Diciembre 2012 anualizadas asumiendo 100% ocupación dividido entre el valor de los activos según CBRE) de la cartera patrimonial es del 6,1%.

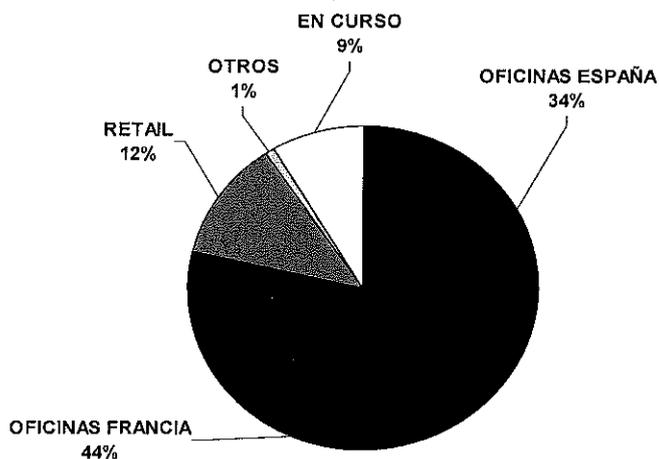


**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
TRES CÉNTIMOS DE EURO



0L1977975

**CLASIFICACIÓN ACTIVOS PATRIMONIO  
(GAV)**

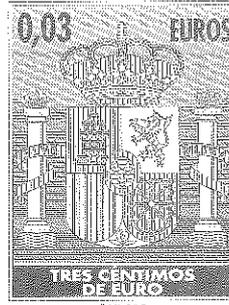


**Principales activos por valor de mercado (GAV)**

Activos	Localización	Uso	SBA
Puerta Europa	Madrid	Oficinas	28.424
Tour Coface	Paris	Oficinas	28.418
61/63 rue des Belles Feuilles	Paris	Oficinas	11.653
10/12/14 rue de Tilsitt	Paris	Oficinas	7.429
Torre Realia BCN	Barcelona	Oficinas	31.960
Salvador de Madariaga 1	Madrid	Oficinas	24.850
Francois Ory, Montrouge	Paris	Oficinas	14.038
16 à 22 rue du Capitane Guynemer	Paris	Oficinas	12.008
Plaza Nueva Parque Comercial	Leganés	Retail	52.065
C.C. Ferial Plaza	Guadalajara	Retail	31.971



CLASE 8.<sup>a</sup>  
© 1997/1998/1999/2000/2001



0L1977976

### Valoración de PROMOCIONES y SUELO

- La valoración a 31 de Diciembre 2012 de los activos residenciales ha sido realizada por el experto independiente TINSA en lugar de CB Richard Ellis como en años anteriores (2006-2011) y siguiendo el Método de Tasación-Valoración ECO en lugar de el de RICS:

(€mm)	2012 <sup>1</sup>	2011 <sup>2</sup>	Var. (%)
Cartera de suelo	486	1.152	-57,8
Promociones en Curso	26	40	-34,6
Promociones Terminadas	150	152	-1,5
<b>Total Valor Activos Residencial</b>	<b>662</b>	<b>1.345</b>	<b>-50,7</b>

<sup>1</sup> Valoración realizada de acuerdo con el Método de Tasación-Valoración ECO.

<sup>2</sup> Valoración realizada de acuerdo con el Método de Tasación-Valoración RICS.

- El negocio residencial ha sido valorado en 662 millones de euros, un -51% inferior a la valoración de 2011, fundamentalmente por los ajustes en el valor de la cartera de suelo:

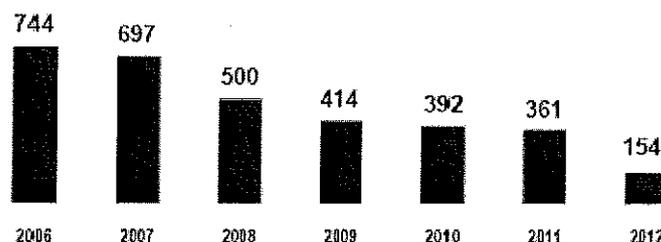
	Superficie bruta (000) m <sup>2</sup>	Edificabilidad (000) m <sup>2</sup>	GAV 2012 <sup>1</sup> MM €	€/ m <sup>2</sup>	GAV 2011 <sup>2</sup> MM €	€/ m <sup>2</sup>	Var. (%)
Ordenación	3.135	904	48	54	126	140	-61,5%
Planeamiento	3.202	1.416	106	75	541	383	-80,4%
Urbanización	279	269	82	305	130	483	-36,8%
Finalistas	587	571	250	437	355	622	-29,7%
<b>Total</b>	<b>7.203</b>	<b>3.159</b>	<b>486</b>	<b>154</b>	<b>1.152</b>	<b>361</b>	<b>-57,8%</b>

<sup>1</sup> Valoración realizada de acuerdo con el Método de Tasación-Valoración ECO.

<sup>2</sup> Valoración realizada de acuerdo con el Método de Tasación-Valoración RICS.

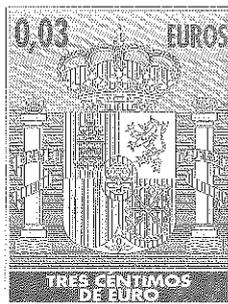
- En el periodo 2007-2012, la cartera de suelo de Realia ha sufrido un ajuste de valor en términos comparables (like for like) del -79%, situando el valor de mercado de la cartera en 154 euros/m<sup>2</sup> frente a los 744 euros/m<sup>2</sup> de Diciembre 2006.
- Los mayores ajustes de valor se han producido en los suelos de nivel 2 (no sectorizados: ordenación y planeamiento) donde el criterio de prudencia de la Tasación ECO tiene un mayor impacto al considerarlos como rústicos.
- En los suelos de nivel 1 (sectorizados: urbanización y finalista) el ajuste de valor refleja el empeoramiento de las perspectivas del negocio residencial.

#### Evolución del Valor de mercado de la cartera de Suelo





CLASE 8.<sup>a</sup>  
MATERIALES DE IMPRESION



0L1977977

**VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)**

(€mm)	PATRIMONIO		PROMOCION		TOTAL		
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	Var. %
Valor de Mercado (GAV)	2.875	2.942	662	1.345	3.537	4.286	-17,5
Minoritarios	877	897	40	102	917	999	-8,2
Valor Mercado participación Realia	1.998	2.045	622	1.243	2.620	3.287	-20,3
Valor contable	1.607	1.610	550	990	2.157	2.600	-17,0
Plusvalías	383	434	66	253	449	687	-34,6
Impuestos	64	68	20	76	84	144	-41,7
Plusvalías despues de impuestos	319	366	46	177	365	543	-32,8
Ajustes					7	8	-12,9
Recursos Propios					158	462	-65,8
<b>NAV antes de impuestos</b>					<b>615</b>	<b>1.157</b>	<b>-47,0</b>
<b>NAV después de impuestos</b>					<b>530</b>	<b>1.012</b>	<b>-47,7</b>
<b>Nº de acciones (millones)</b>					<b>277,4</b>	<b>277,4</b>	
<b>NAV antes de impuestos por acc.</b>					<b>2,22</b>	<b>4,19</b>	<b>-47,0</b>
<b>NAV después de impuestos por acc</b>					<b>1,92</b>	<b>3,67</b>	<b>-47,7</b>

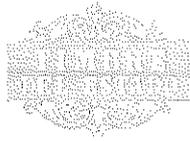
- El valor de reposición de Realia a 31 de Diciembre de 2012 se sitúa en los 2,19 euros por acción, mientras que el valor de liquidación neto (NNAV) se sitúa en los 1,92 euros por acción, un -48% inferior al de Diciembre 2011 debido principalmente al ajuste en el valor de los activos residenciales.

GAV (Valor de mercado de los activos)	3.537
- Minoritarios	-917
- Deuda Neta (ex-minoritarios)	-1.993
- Neto otros activos / pasivos	-15
- Impuestos plusvalías	-84
<b>Valor Liquidativo Neto después de imp.</b>	<b>530</b>

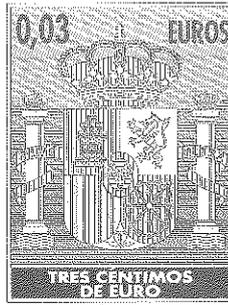
**Evolución del Valor Liquidativo Neto (NNAV)**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
NNAV (€mm)	2.426	2.258	1.576	1.195	1.077	1.012	530
NNAV (€ por acción)	8,75	8,31	5,83	4,34	3,91	3,67	1,92
Cotización a 31 Dic.	6,5 <sup>1</sup>	6,50	1,55	1,66	1,56	1,09	0,75
Descuento sobre NNAV	-26%	-22%	-73%	-62%	-60%	-70%	-61%

<sup>1</sup> En 2006 se utiliza como precio de cotización el de la salida a bolsa (Junio 2007)



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
MOLINERÍA



0L1977978

**AREA DE PATRIMONIO**
**Alquileres**

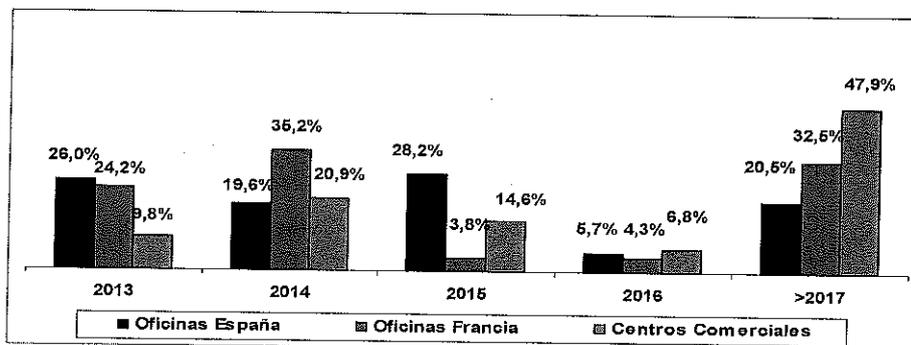
(€mm)	2012	2011
Ingresos por alquileres	145,7	145,7
Ingresos por repercusión de gastos	27,3	27,7
<b>Total Ingresos</b>	<b>173,0</b>	<b>173,4</b>
Gastos repercutibles a los inquilinos	-37,4	-36,9
Gastos no repercutibles	-4,0	-4,1
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>131,6</b>	<b>132,4</b>
<b>Margen alquileres (%)</b>	<b>90,3</b>	<b>90,9</b>

(€mm)	2012	2011	Var. (%)	Like for Like (%)	Ocupación (%)
<b>Oficinas</b>	<b>128,5</b>	<b>127,6</b>	<b>0,7</b>	<b>2,4</b>	<b>91,4</b>
España	54,5	54,2	0,6	-0,3	89,8
Francia	74,0	73,4	0,8	4,7	93,8
<b>Centros Comerciales</b>	<b>16,0</b>	<b>16,5</b>	<b>-3,0</b>	<b>-5,1</b>	<b>88,0</b>
Otros	1,2	1,7	-29,4	-3,5	100,0
<b>Total Ingresos</b>	<b>145,7</b>	<b>145,7</b>	<b>0,0</b>	<b>1,4</b>	<b>91,1</b>

- Los ingresos de alquileres aumentan un 1,4% en términos comparable *like for like*, lo que confirma la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.
- Destacar el incremento de los ingresos de alquileres del área de oficinas Francia del 4,7% en términos homogéneos gracias a la buena evolución del índice de referencia con el que se actualizan los contratos en Francia.
- El descenso en términos comparable *like for like* de los ingresos de alquiler del área oficinas España -0,3% se debe a las actualizaciones de rentas de algunos contratos renovados.
- El descenso en los ingresos de alquileres del área de Centros Comerciales -8,3% se debe a las bonificaciones de rentas de algunos contratos renovados y a la venta en Junio de 2011 del área comercial de La Vaguada.
- En 2012 se han formalizado contratos de alquiler por 119.207m<sup>2</sup> (40.496m<sup>2</sup> nuevos contratos y 78.712m<sup>2</sup> renegociaciones o prórrogas contractuales), más de un 20% de la cartera, logrando mantener la tasa de ocupación por encima del 91% gracias a la calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.

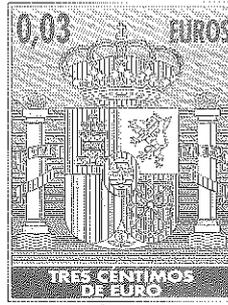
**Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas**

(teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas)



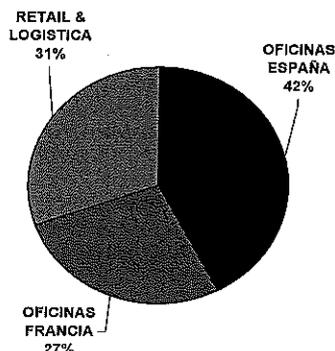


CLASE 8.<sup>a</sup>  
GRABADO EN BLOQUE

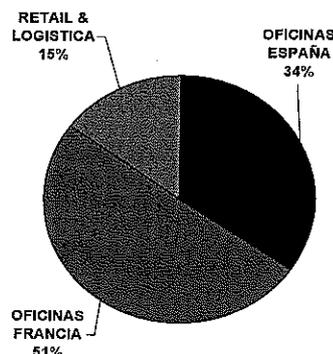


0L1977979

**DISTRIBUCION SBA (M<sup>2</sup>) POR USO**



**RENTAS ANUALIZADAS DIC. 2012**



**Venta de Activos**

- Conforme a la política de rotación de activos no estratégicos, se han vendido a través de la filial francesa Siic de Paris dos activos por un total de 23,6 millones de euros, generando unas plusvalías consolidadas de 5,1 millones de euros:
  - En el último trimestre del ejercicio 2012, se ha vendido el edificio de oficinas 30 rue Notre Dame des Victoires en Paris con una superficie bruta alquilable de 1.925 m<sup>2</sup> por 15 millones de euros, generando plusvalías consolidadas de 2,7 millones de euros. La operación se ha realizado en línea con la última valoración de CBRE de 30 de junio 2012.
  - En el primer trimestre del ejercicio 2012, se vendió el edificio de oficinas 65 rue de Courcelles en Paris con una superficie bruta alquilable de 911 m<sup>2</sup> por un importe de 8,6 millones de euros, generando unas plusvalías consolidadas de 2,3 millones de euros. La operación se realizó en línea con la última valoración de CBRE anterior a la operación, de fecha 31 de diciembre 2011.

**Proyectos en curso**

- En el periodo 2013-2014 está previsto acometer las siguientes inversiones que aportarán mayor peso patrimonial y mayores ingresos de alquileres:

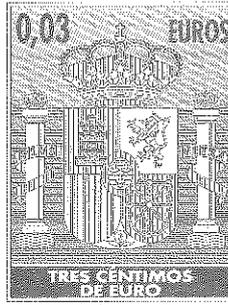
Activos en Curso	Localización	Uso	SBA	Inversion Estimada	Inversion Incurrida	Renta anual esperada	Apertura prevista
163 Malesherbes <sup>1</sup>	Paris	Oficinas	1.294	5,5	0,7	0,9	2.014
73 Rue d'Anjou <sup>1</sup>	Paris	Oficinas	1.147	0,9	0,1	0,5	2.013
36 Rue de Liège <sup>1</sup>	Paris	Oficinas	1.600	2,6	0,0	0,8	2.013
22/24 Vendome <sup>1</sup>	Paris	Oficinas	1.650	3,4	0,5	1,1	2.013
Les Miroirs <sup>1</sup>	Paris	Oficinas	22.793	41,0	21,9	9,7	2.013
<b>Total en Curso</b>			<b>28.484</b>	<b>53,4</b>	<b>23,2</b>	<b>13,0</b>	

<sup>1</sup> En rehabilitación.

- Realia, a través de su filial francesa Siic de Paris, continúa incrementando sus inversiones en Paris con el fin de renovar y modernizar progresivamente el portfolio de oficinas.



**CLASE 8.ª**  
COMUNICACIONES



OL1977980

**AREA DE PROMOCIONES Y SUELO**

(€mm)	2012	2011	Var. (%)
<b>Ingresos</b>			
Promociones	25,2	52,9	-52,4
Suelo	3,8	5,4	-29,8
<b>Total Ingresos</b>	<b>29,0</b>	<b>58,3</b>	<b>-50,3</b>
<b>Margen Bruto</b>			
Promociones	2,6	7,8	-67,1
Suelo	3,0	0,0	
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>5,6</b>	<b>7,9</b>	<b>-29,0</b>
<b>Margen Promociones (%)</b>	<b>10,2</b>	<b>14,8</b>	
<b>Margen Suelo (%)</b>	<b>78,9</b>	<b>0,0</b>	

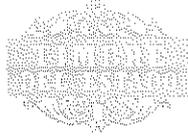
- Los ingresos del área de promociones continúan afectados por la importante restricción del crédito que impide la obtención de financiación a los eventuales compradores.
- En último trimestre del 2012 se han concentrado gran parte de las escrituras del ejercicio debido fundamentalmente a la subida del IVA a partir del 1 de Enero 2013 y la entrega de la promoción de Fuenlabrada (Madrid) donde se han escriturado 38 viviendas.
- En 2012 se han entregado 148 viviendas por un importe de 25,2 millones de euros:

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos MM €
Madrid / Centro	59	10,4
Levante	38	6,7
Cataluña	22	4,0
Polonia	15	2,0
Andalucía	10	1,5
Canarias	3	0,3
Portugal	1	0,3
<b>Total</b>	<b>148</b>	<b>25,2</b>

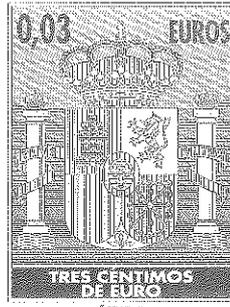
- En 2012 se han vendido 126 viviendas por un importe de 23,8 millones de euros:

Evolución cartera de pre-ventas	2012	2011
<b>(+) Pre-ventas</b>		
Número de unidades	126	206
MM €	23,8	39,1
<b>(-) Entregas</b>		
Número de unidades	148	274
MM €	25,2	52,9
<b>Cartera final del periodo</b>		
Número de unidades	32	96
MM €	10,6	20,2

- Realia cuenta con una cartera de 936 viviendas (153 en curso y 783 terminadas) de las cuales 32 están vendidas pendientes de entregar y 904 a la venta (306 en Madrid y zona centro, 252 en Andalucía, 154 en Levante, 122 en Cataluña, 36 en Polonia, 22 en Portugal y 12 en Canarias).



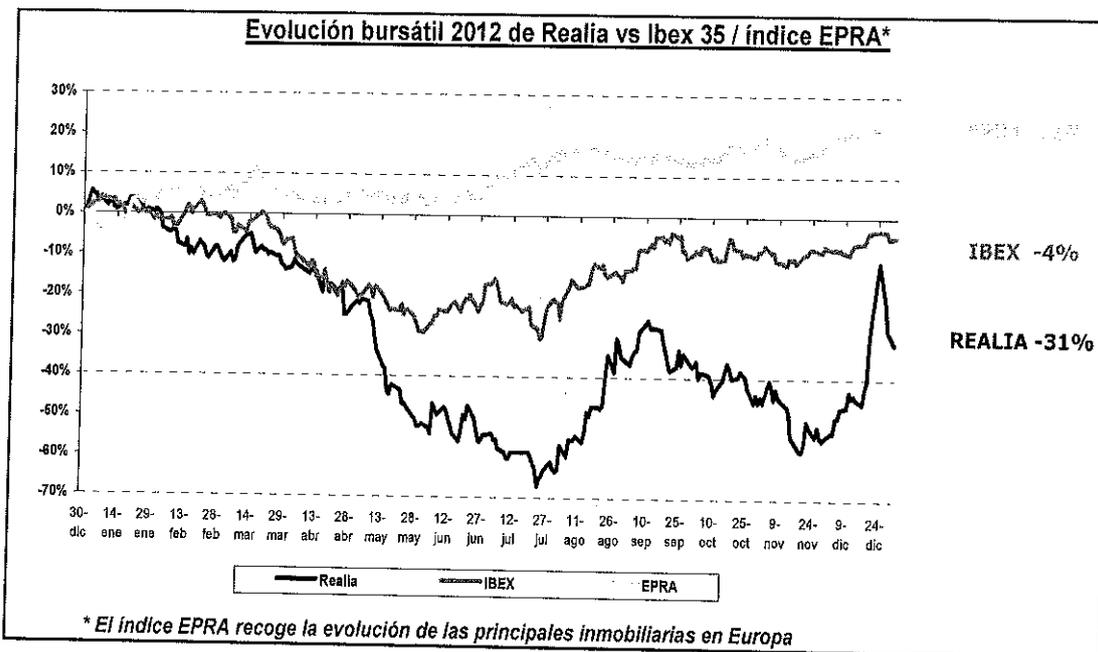
CLASE 8.<sup>ª</sup>  
ELECTRÓNICA



0L1977981

**DATOS BURSATILES**

- Las acciones de Realia han cerrado el ejercicio 2012 en 0,75 euros, con una bajada del -31% respecto al precio de cierre del ejercicio 2011. Los índices IBEX 35 y EPRA (principales inmobiliarias europeas) han registrado un comportamiento en el mismo periodo del -4% y 22%, respectivamente.



	<b>2012</b>
Cotización al cierre (€ / acción)	0,75
Capitalización bursátil al cierre (€)	208.032.242
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,19
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,35
Efectivo medio diario negociado (€)	130.770
Volumen medio diario de contratación (acciones)	98.567

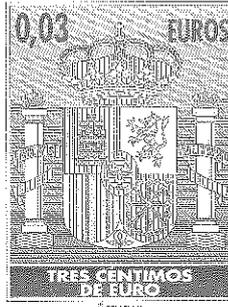
**Información de contacto**

Tel: 91 210 10 28

E-mail: [inversores@realia.es](mailto:inversores@realia.es) / [accionistas@realia.es](mailto:accionistas@realia.es)



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



0L1977982

**AVISO LEGAL**

Este documento ha sido elaborado por Realia, S.A. (la "Compañía"), únicamente para su uso durante la presentación de resultados correspondientes al ejercicio 2012.

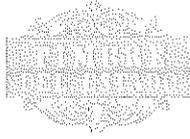
La información y cualesquiera de las opiniones y afirmaciones contenidas en este documento no han sido verificadas por terceros independientes y, por lo tanto, ni implícita ni explícitamente se otorga garantía alguna sobre la imparcialidad, precisión, plenitud o corrección de la información o de las opiniones y afirmaciones que en él se expresan.

Ni la Compañía ni ninguno de sus asesores o representantes asumen responsabilidad de ningún tipo, ya sea por negligencia o por cualquier otro concepto, respecto de los daños o pérdidas derivadas de cualquier uso de este documento o de sus contenidos.

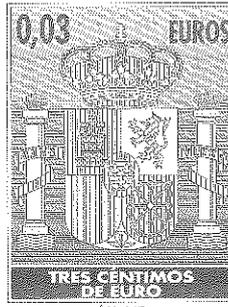
El presente documento no constituye una oferta o invitación para adquirir o suscribir acciones, de acuerdo con lo previsto en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en el Real Decreto-Ley 5/2005, de 11 de marzo, y/o en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y su normativa de desarrollo.

Además, este documento no constituye una oferta de compra, de venta o de canje ni una solicitud de una oferta de compra, de venta o de canje de títulos valores, ni una solicitud de voto alguno o aprobación en ninguna otra jurisdicción.

Ni este documento ni ninguna parte del mismo constituyen un documento de naturaleza contractual, ni podrá ser utilizado para integrar o interpretar ningún contrato o cualquier otro tipo de compromiso.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
SOLUCIONES PARA EL DISEÑO DE PRODUCTOS



0L1977983