

COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES (CNMV)
Dirección General de Mercados
C/Serrano 47
28001 MADRID

ASUNTO: Requerimiento nº 2012136291

Madrid, 23 de Octubre de 2012

Muy señores nuestros:

Nos referimos a su carta de fecha 3 de octubre 2012 y recibida en nuestras oficinas el día 5 de octubre de 2012. En la citada carta nos requieren determinada información de la sociedad Realia Business S.A. y de su Grupo Consolidado relativa a los EEFF de diciembre 2011 y junio 2012.

A continuación, y en el mismo orden que nos ha sido requerido, le detallamos la información solicitada en su carta, que me ha sido trasladada por la compañía:

- 1.1 A la fecha del presente requerimiento, la refinanciación se encuentra en proceso de análisis y estudio por parte de las entidades financieras acreedoras, tras haber sido presentado por la Sociedad un Plan de Negocio al conjunto del pool bancario acreedor. Este proceso continúa abierto en la actualidad, hallándose las partes implicadas en el proceso renegociador evaluando las distintas posibilidades de restructuración, habiendo contratado asesores legales y financieros externos al efecto. No es posible, en estos momentos, indicar con rigor el momento de finalización del indicado proceso, confiando la Empresa en que se alcance buen fin.

Respecto a la observación formulada sobre sobre la situación actual de Banco Financiero y de Ahorros S.A., Realia Business, sin hacer valoraciones de la actuación de sus accionistas y acreedores, entiende que la misma no está afectando, de forma diferente a la del resto de las demás entidades financieras dadas las actuales circunstancias que afectan al sistema financiero en su conjunto, al proceso de renegociación de la deuda asociada al negocio promotor.

JRF

1.2 Dada la situación en la que se encuentra el proceso refinanciador, no podemos estimar con fiabilidad las condiciones del nuevo pasivo financiero ni el impacto en resultados y balance que supondrían las nuevas condiciones del contrato, dado que no existen a la fecha actual documentos indicativos de los términos y condiciones que pudieran derivarse de la refinanciación. En consecuencia, no nos es posible determinar al día de hoy si como consecuencia de la citada refinanciación se producirá una modificación sustancial de las condiciones actuales del pasivo financiero o parte del mismo, tal y como se define en las Normas Internacionales de Información Financiera.

2.1 La diferencia entre el valor en uso y el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se justifica, fundamentalmente, por la no consideración en el primero de la deducción de la provisión para los gastos comercialización (estimada en media en un 2,9%).

Respecto al epígrafe de "existencias" y a la diferencia entre el valor neto de realización y el valor de mercado, los Administradores de REALIA BUSINESS, S.A. entienden que el reconocimiento de su marca, la implantación a nivel nacional, la mayor capacidad de gestión de suelo, y su mayor capacidad de negociación con proveedores son factores específicos de la entidad respecto al conjunto del mercado inmobiliario (estimada en una media del 9%). Estos elementos diferenciadores se han constatado objetivamente con el desarrollo del actual plan de negocio 2009-2012 (verificado por experto del mercado inmobiliario) y con los costes de construcción reales que se han obtenido en las 5 nuevas promociones desarrolladas por Realia Business S.A. en los últimos 3 años habiendo sido inferiores en más del 10% a los que se estiman en los supuestos de valoración que plantean los expertos independientes.

Considerando lo expuesto, y dado que se considera que la Sociedad tiene dichas capacidades específicas diferenciales, se ha venido solicitando a los expertos independientes el cálculo de los valores en uso y valores netos de realización de sus inversiones inmobiliarias y existencias, respectivamente. Sobre la base de dichos valores y de acuerdo con los planes de negocio de la Sociedad sobre sus inversiones inmobiliarias y sobre la entrada en el proceso productivo de sus existencias, la Sociedad ha ajustado 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 las mencionadas tasaciones de expertos independientes y cuyo impacto se recoge en la nota 4d de los estados financieros del ejercicio 2011.

2.2 CBRE Richard Ellis ha emitido un informe específico, adicional al informe de valoración a mercado habitual, en relación con el Valor en Uso y el Valor Neto de Realización de los activos inmobiliarios del Grupo REALIA BUSINESS. Dicho informe de valoración (así como la carta de valoración "Valor en Uso y Valor Neto de Realización") de las propiedades que conforman el patrimonio inmobiliario del Grupo REALIA BUSINESS al 31 de diciembre de 2011 emitido por CBRE Richard Ellis con fecha 27 de Enero y 7 de febrero de 2012 respectivamente, contiene las advertencias y/o limitaciones

JRF

habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones de activos en el sector inmobiliario que recogen los informes de valoración de tasadores independientes. Estas advertencias y/o limitaciones habituales se refieren, principalmente, a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo, así como sobre los detalles sobre la propiedad, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que figuran en el informe de valoración.

- 2.3 Como se ha indicado en el punto 2.1 de esta carta, el buen cumplimiento al cierre del 2011, del actual plan de negocio 2009-2012 de la sociedad, y en la medida en que dicho plan sigue vigente para todo el 2012 y que los administradores esperan concluir con éxito la refinanciación de la deuda que tiene vencimiento 30/12/2012 (ver informe de gestión y memoria ejercicio 2011) justifica la posición de continuidad de la sociedad y la valoración realizada de las existencias.

El importe de 10.117 miles de € de deterioro adicional recogido en los estados financieros de 30 de Junio 2012, corresponde a la estimación de deterioro del primer semestre 2012, considerando los mismo criterios de valor en uso/razonable que se han venido utilizado hasta la fecha.

Si en el actual proceso de negociación con las entidades financieras se contemplará la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, es de señalar que el valor en libros de los activos inmobiliarios de REALIA BUSINESS, S.A. se mantienen registrados por su valor de uso o por su valor neto de realización, en lugar de por su valor de mercado, motivo por el cual se evaluará si estos factores específicos han de considerarse en la estimación por parte de los Administradores del valor razonable de los activos inmobiliarios en las cuentas anuales de REALIA BUSINESS, S.A. correspondientes al ejercicio .

- 3.1 De acuerdo a la nota 22 de la memoria del ejercicio 2011, la conciliación alcanza la cifra de 8.328 miles de € que es la diferencia entre el gasto por impuesto de sociedades y el alta en el ejercicio de impuestos diferidos de activo y pasivo, que ascienden respectivamente a 14.772 miles de euros y a 23.100 miles de euros (32.960 miles € de Impuestos diferidos de activos – 9.860 miles € de impuestos diferidos de pasivo). Dicha diferencia se justifican por los gastos por impuestos y los impuestos diferidos de las sociedades que no forman parte del perímetro de la consolidación fiscal, principalmente la sociedad Hermanos Revilla y cuyo importe por estos conceptos asciende a 8.252 miles de €. Y el resto por otras sociedades de menor peso relativo.
- 4.1- La valoración realizada por el Grupo Realia al 31 de diciembre de 2011 de la participación efectiva en la sociedad Desarrollos Urbanísticos Sevilla Este, S.L. (en lo sucesivo "DUSE"), que asciende al 30,52% a nivel individual y del 36,1% a nivel

JRF

consolidado, se realiza tomando en consideración el denominado *Net Asset Value* ("NAV"), que se obtiene como resultado de deducir del valor razonable de los activos propiedad de DUSE las deudas afectas y el impacto fiscal correspondiente a las plusvalías latentes que se desprenden del exceso entre el mencionado valor razonable y el valor en libros de los activos. Con arreglo a las valoraciones de mercado obtenidas del experto valorador independiente (CB Richard Ellis) al 31 de diciembre de 2011, el NAV correspondiente a la participación de Realia Business SA es de 99.014 miles de €, y el del Grupo REALIA BUSINESS en DUSE ascendería a un importe de 113.791 miles de euros, que se obtienen del siguiente modo:

Nivel Individual: Plusvalía valoración R.E. neta de impuestos: 99.939 + Fondos Propios atribuibles -925 miles de Euros = 99.014 miles de euros

Nivel consolidado: Plusvalía valoración R.E. neta de impuestos: 118.216 + Fondos Propios atribuibles - 1.095 miles de Euros – Ajuste consolidación por anulación Gastos Financieros activados en Duse 3.330 miles de euros = 113.791 miles de euros

Dicha valoración soporta el valor en los libros individuales y consolidados de la participación en DUSE al 31 de diciembre de 2011 que asciende a 61.401 miles de euros y 93.694 miles de euros, respectivamente.

Entendemos que al no existir un valor cotizado en un mercado activo de DUSE, la utilización del NAV como mejor aproximación del valor razonable, resulta adecuada, sin perjuicio de la necesaria actualización que deberá realizar la compañía al cierre del ejercicio 2012.

En espera de haber cumplido con el requerimiento de información solicitado por Vds, quedamos a su entera disposición para cualquiera aclaración que fuera necesaria al respecto.

Atentamente:

Fdo.: D. Jesus Rodrigo Fernandez
Secretario del Consejo de Administración de
REALIA BUSINESS, S.A.