

Sr. D. Paulino García Suárez
Director
CNMV
Marqués de Villamagna, 3
28001 Madrid

En Madrid, 3 de Agosto de 2009

Muy Señor nuestro,

En relación a su carta del pasado uno de julio, nos complace dar respuesta a las cuestiones planteadas:

1. Renovación de la Financiación:

1.1 Situación actual del plan de reestructuración de la deuda relativa a su actividad promotora y plazo previsto de finalización del proceso:

De conformidad con lo anunciado mediante el correspondiente Hecho Relevante enviado el pasado 31 de julio de 2009, REALIA ha firmado una carta de compromiso con sus entidades financieras que permitirá reestructurar 1.021 millones de euros de deuda con vencimiento hasta 30 de diciembre de 2012.

1.2 En caso de retraso en el plazo previsto de refinanciación de la deuda o falta de acuerdo sobre la misma, indique como tiene previsto la Entidad y su Grupo hacer frente al diferencial de tesorería puesto de manifiesto en la nota 29 de la memoria consolidada:

De conformidad con lo anunciado mediante el correspondiente Hecho Relevante enviado el pasado 31 de julio de 2009, adicionalmente a la financiación prevista en el acuerdo con las entidades financieras, los dos accionistas principales de REALIA, FCC y Caja Madrid, se comprometen a apoyar a la compañía con un préstamo que en conjunto supondrá 100 millones de euros.

1.3 Si como consecuencia de la renegociación de la deuda se estima que se va a producir una modificación sustancial de las condiciones actuales de algún pasivo financiero o parte del mismo, atendiendo a lo indicado en los párrafos 40-42 y GA 62 de la NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración”, la Entidad deberá informar sobre el impacto estimado en resultados que, en su caso, supondrá la citada renegociación:

No se estima ningún impacto significativo, dado que las condiciones de la refinanciación hacen que la misma no deba ser considerada como una refinanciación sustancial no cumpliéndose los criterios establecidos en la NIC 39, al no diferir en

más de un 10% el valor actual de los flujos de efectivo de la financiación antigua y el valor actual de los flujos de efectivo de la nueva financiación.

1.4 Respecto a la situación actual del mercado inmobiliario y financiero, causada por la disminución de la demanda, unido al exceso de oferta y a las dificultades en la obtención de financiación adicional, describáanse las medidas concretas que tiene previsto adoptar la Entidad con objeto de minimizar su impacto en la situación financiera del Grupo:

Realia ha elaborado un Plan de Negocio del Área de Promoción para los próximos 3 años (hasta diciembre de 2012) bajo hipótesis muy conservadoras, que ha sido validado por un experto independiente y que permite al Grupo, con una ligera aportación de financiación adicional, el cumplimiento de todos sus compromisos financieros hasta esa fecha. Las principales líneas de actuación en las que se basa el Plan de Negocio son las siguientes:

- Venta del stock de producto terminado o en curso a lo largo de los tres años, con ingresos totales previstos de 282 millones de euros, que corresponden a 1.292 viviendas.
- No inicio de nuevas promociones, salvo un desarrollo de vivienda protegida.
- No se contemplan ventas de suelo.
- Reducción de los gastos generales y de personal.

1.5 En relación a los activos relacionados con los pasivos afectos a la posible refinanciación, indique su valor razonable a 31 de diciembre de 2008 y el importe de la deuda que sería objeto de refinanciación. Adicionalmente, indique las advertencias o limitaciones contenidas, en su caso, en los informes de tasación de CB Richard Ellis, sobre el alcance de las valoraciones de los mencionados activos:

El informe de valoración de las propiedades que conforman el patrimonio inmobiliario del Grupo Realia al 31 de diciembre de 2008 emitido por CB Richard Ellis, S.A. con fecha 29 de enero de 2009 contiene las advertencias y/o limitaciones 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.

1.6 Por último, dada la situación de liquidez del grupo a 31 de diciembre de 2008, que se señala en la nota 29 de la memoria consolidada, aclare cuales han sido las circunstancias que han provocado esta situación y que no existían a 13 de junio del mismo año, fecha en la que, conforme se establece en la nota 3 de la memoria, el Consejo de Administración aprobó el reparto de un dividendo a

cuenta de los resultados del ejercicio 2008 y manifestó la existencia de resultados y liquidez suficiente para ello, En concreto, explique si a la fecha del reparto del dividendo se tuvo en cuenta el posible deterioro de los activos inmobiliarios del grupo, que ha supuesto al cierre del ejercicio 2008 un ajuste negativo de 126 millones de euros:

Para el reparto de un dividendo a cuenta, aprobado por el Consejo de Administración el 13 de junio de 2008, se tuvieron en cuenta los estados financieros de la Sociedad a mayo de 2008. En ese momento, los resultados de Realía Business S.A. ascendían a 17,2 millones de euros, que cubrían sobradamente el pago del dividendo a cuenta. A pesar del deterioro del negocio de promoción, las previsiones internas del Grupo indicaban beneficios suficientes a fin de año para permitir el desembolso de este dividendo. Es evidente que a esa fecha, e incluso a 30 de junio, tras haberse realizado una dotación por depreciación de activos de 11 millones de euros, no se preveían los descensos en la valoración de los activos que provocarían el ajuste negativo en la cuenta de resultados a diciembre de 2008 de 126 millones de euros. Sin este ajuste, el resultado de la Compañía hubiera sido de 49 millones de euros.

2. Equity Swap:

2.1 Descripción detallada de las características del “Equity Swap” y tratamiento que ha seguido el grupo para su registro contable, incluyendo lo referente a intereses y dividendos:

La sociedad Realía Business, S.A. formalizó con fecha 30 de julio de 2008 un contrato de swap de renta variable, “Equity Swap”, con una Entidad Financiera. Las características más importantes de la operación eran:

- Activo subyacente: 6.824.846 acciones que la Compañía tenía en autocartera a esa fecha, valoradas al precio de mercado (2.95 euros/acción). Importe total 20.133.298,70 euros.
- Vencimiento: 30 de julio de 2009.
- Coste: La Compañía paga a la Entidad Financiera interés variable (euribor mes+0.8%) sobre los fondos obtenidos, y recibe los dividendos que pudieran corresponder a las acciones.
- Liquidación al vencimiento: La Entidad Financiera liquida las acciones en el mercado, y la Compañía paga/recibe la diferencia entre el precio de venta de las acciones y el precio original de la operación (2.95).
- No existe compromiso de recompra.

De acuerdo con los auditores del grupo, dicho contrato se reflejó como una entrada de tesorería por 20.133.298,70 €(6.824.846 acc. @ 2,95 €/acc) contra una cuenta de préstamo a corto plazo por el mismo importe, no alterando en ningún momento los fondos propios con movimientos de autocartera.

Mensualmente, por la liquidación de intereses girada por la Entidad Financiera se registró el gasto financiero derivado de la financiación, sin que se produjera ninguna minoración de costes por reparto de dividendos de las acciones cedidas, al no haberse producido tal reparto de dividendos por Realía.

El “Equity Swap” fue cancelado anticipadamente el pasado 29 de abril, mediante la venta en el mercado de 4.953.823 acciones a un precio de 2,05 euros por acción, y la compra por parte de Realia de 1.871.023 acciones al mismo precio. La cantidad total pagada a la Entidad Financiera en concepto de diferencia de liquidación del contrato fue de 6.142.362 euros. El impacto de esta operación en los recursos propios del Grupo, fue un ajuste negativo al Patrimonio Neto de 28 millones de euros, como se recoge en la información semestral correspondiente a Junio 2009.

3. Crédito fiscal y Conciliación del resultado del ejercicio 2008 del Grupo:

3.1 Naturaleza de las partidas que componen el importe activado y una conciliación con el importe de diferencias temporales reconocidas en la conciliación del resultado contable del ejercicio 2008 del Grupo con la base imponible del impuesto sobre sociedades contenida en la nota 21 de la memoria consolidada:

GRUPO REALIA BUSINESS, S.A

COMPOSICION DEL CREDITO FISCAL ACTIVADO EN 2008

(Importes en miles de Euros)

CONCEPTO	IMPORTE
Por pérdidas de Realia Business, S.A	4.749
Por deducciones pendientes de aplicar Realia Business, S.A. (2)	20.216
Por pérdidas de Portfolio de Grandes Áreas Comerciales	714
Por pérdidas de Guillena Golf (1)	93
Por pérdidas de Nasozena	79
Por ajustes de consolidación:	
Eliminación efecto fiscal provisión en Realia Business, S.A. de la participación en Guillena Golf (1)	-109
TOTAL INCORPORACIONES	25.742

(1) La diferencia es por el crédito fiscal del primer y segundo pago a cuenta del ejercicio 2008 liquidado por Realia Business, S.A. a Guillena Golf al formar parte de su grupo fiscal.

(2) DETALLE DE LAS DEDUCCIONES PENDIENTES DE APLICAR REALIA BUSINESS, S.A.

(Importes en miles de Euros)	BASE IMP.	CUOTA
1.- Deducción por dividendos:		
Fomento Equipamientos Inmobiliarios	1.024.608	307.382
Fomento Inmobiliario Levantino	1.220.676	366.203
R y G 55	1.224.015	367.205
Retingle	3.307.187	992.156
Realia Patrimonio	60.479.000	18.143.700
2.- Otras deducciones:		
Retenciones Consejeros SIIC de Paris	61.661	18.498
Retenciones Consejeros SIIC 8ème	19.800	5.940
Gastos formación		1.006
Plan de pensiones		13.681
TOTAL		20.215.772

Por otro lado, indicarles que en la nota 21 de la memoria, en el apartado de *Movimientos de Impuestos Diferidos de 2007*, no se recogen 4.831 miles de € que se citan en la página 51 de la memoria, por corresponder a deducciones pendientes de aplicar en una sociedad del grupo contable, pero no fiscal y donde los Administradores no han activado ese crédito por entender que no tienen la seguridad de poder recuperarlo.

Se adjunta Anexo al final de la carta.

Confiamos en que toda la información aportada se ajuste a las cuestiones planteadas.

Para cualquier información o aclaración puede ponerse en contacto con Jaime Lloréns en el número de teléfono 91 353 44 00.

Atentamente,

José María Richi Alberti
Vicesecretario del Consejo de Administración

GRUPO REALIA BUSINESS, S.A**CONCILIACION DEL RESULTADO DEL EJERCICIO 2008 DEL GRUPO CON LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO**

(Importes en miles de Euros)

CONCEPTO	IMPORTE (€)	VARIACION EN IMPUESTOS DIFERIDOS	
		DE ACTIVO	DE PASIVO
Resultado contable	-40.501		
Diferencias permanentes	2.360		
Eliminaciones de consolidación	7.984		
Diferencias temporales originadas en el ejercicio:	17.628		
Provisiones de cartera	20.879	6.264	
Provision de cartera	-2.861		
Ajustes de consolidación	-390		
Diferencias temporales originadas en ejercicios anteriores:	16.723		
Actas de inspección 2003-2005	-8.877	-2.663	
Operaciones a plazo	20.105		
Otros	5.963		
Otros	-468	-140	
Compensación de bases negativas	-3.872		
Base Imponible	322		
VARIACIONES DE IMPUESTOS DIFERIDOS SIN INCIDENCIAS EN BASE IMPONIBLE DEL EJERCICIO :			
Derivados		12.235	
Venta de activos intragrupo		-447	
Actualización deudas comerciales		1.380	
Actas de inspección 2003-2005		2.710	
Creditos fiscales a compensar		25.742	
Operaciones a plazo			
Provisiones de cartera		-4.971	
Plusvalias NASOZENA			
Venta de activos financieros			
Otros			
Otros		-32	
TOTAL DE LAS VARIACIONES EN IMPUESTOS DIFERIDOS DEL EJERCICIO 2008		40.077	-11