

INFORME ANUAL EJERCICIO 2003



REALIA
Business

INFORME ANUAL
EJERCICIO 2003





■ Tres Cantos (Madrid)

Sumario

Presentación	4
Carta del Presidente	6
Órganos Sociales	8
Parámetros Económicos	10
Patrimonio	12
Promociones	22
Servicios	34
Recursos Humanos	37
Calidad y Tecnología	38
Cuentas Grupo Consolidado	41
Cuentas Realia Business, S.A.	93
Annual Report	137

Presentación

El sector inmobiliario ha experimentado en 2003 una actividad especialmente extraordinaria. Con cerca de 636.000 viviendas iniciadas, el segmento residencial se ha convertido en el principal motor de los buenos resultados que han obtenido las principales compañías que operan en este mercado.

La situación actual responde a variables estructurales que han propiciado una fuerte demanda. La caída del precio del dinero, el alargamiento de la vida de las hipotecas, la estabilidad laboral, la carencia de otras alternativas de inversión y la situación económica favorable experimentada en 2003, con un incremento medio del PIB del 2,4%, han motivado un incremento de la renta real disponible en las familias, lo que ha permitido una mayor accesibilidad a la compra de vivienda.

Factores a los que habría que añadir aspectos culturales y demográficos como son el peso de la vivienda en propiedad en España, que supera el 80%, el efecto *baby boom*, que aún se traduce en una demanda insatisfecha de personas con edades comprendidas entre los 25 y 34 años, así como el número creciente



■ Estepona (Málaga)

de inmigrantes que también desean convertirse en propietarios.

Según muestran las previsiones, lejos de estar manifestándose los síntomas de una etapa alcista puntual, la tendencia es que la demanda continúe firme y el mercado mantenga la solidez manifestada en los últimos años con un número de viviendas construidas que se acerque a criterios de normalidad (entre las 450.000 y las 500.000 unidades anuales), y una suave desaceleración en el aumento de los precios.

Del mismo modo, el segmento residencial turístico está jugando un papel determinante en el comportamiento de la demanda. Con 190.000 unidades vendidas, un tercio del total de las viviendas adquiridas en 2003, este mercado ha reflejado un significativo dinamismo que se va a mantener en los próximos años. Aparte de la demanda nacional, ya se manifiesta un peso creciente de la procedente de otros países (especialmente británicos, irlandeses y alemanes), debido a la estabilidad que ha proporcionado el euro, así como a los esfuerzos realizados en la mejora de los canales de distribución y la adaptación de los productos a las necesidades de los clientes.



■ Torre REALIA.
Madrid



■ Centro Comercial Diversia. Madrid

Por otra parte, el marco de la Unión Europea, unido al crecimiento de la economía española en 2003 por encima de la de los países vecinos, ha favorecido que un número importante de inversores extranjeros haya dirigido sus recursos hacia el mercado inmobiliario, especialmente hacia aquellos productos competitivos por ofrecer altos estándares de calidad y por su situación estratégica. Durante el ejercicio, se ha mantenido el interés inversor en el mercado de oficinas y se han contabilizado 40 aperturas de centros comerciales, segmentos que, junto al logístico, aún cuentan con un importante recorrido para los próximos años.

En esta línea, las principales empresas del sector han comenzado a desarrollar estrategias patrimonialistas, así como a emprender procesos de concentración con el objeto de adaptarse a la evolución marcada en el negocio inmobiliario, así como a alcanzar la dimensión adecuada para competir en el mercado internacional. Movimientos corporativos que además han supuesto la profesionalización de un negocio hasta hace poco extremadamente atomizado, con un reducido volumen medio de recursos en las sociedades.

La aparición de grandes grupos inmobiliarios está dibujando un nuevo mapa en el sector en España que propicia la modernización y especialización en los servicios, a la vez que refleja su grado de madurez. Este es el camino que en junio de 2000 inició el Grupo REALIA cuando sus accionistas de referencia, FCC y Caja Madrid, decidieron unir sus negocios inmobiliarios. En la actualidad, REALIA se ha convertido en una de las primeras compañías del mercado inmobiliario español, tanto por su volumen de promociones, como por su cartera patrimonial que gestiona cerca de 500.000 m². El Grupo cuenta con una reserva de suelo bruto de nueve millones de metros cuadrados y se distingue frente a sus competidores por su compromiso en ofrecer la mejor relación calidad-precio de los productos que desarrolla.

REALIA, además ha consolidado su política de expansión geográfica con la apertura de nuevas oficinas en Málaga y en Portugal y está considerada como una compañía preparada para abordar ambiciosos proyectos en un marco global.

REALIA SE HA CONSOLIDADO COMO UNA DE LAS PRIMERAS COMPAÑÍAS DEL SECTOR, PREPARADA PARA ABORDAR AMBICIOSOS PROYECTOS EN UN MARCO GLOBAL



Carta del Presidente

A lo largo del ejercicio 2003, el sector ha manifestado su patente madurez y rentabilidad, como así lo han demostrado el creciente interés de inversores extranjeros y el incremento de los beneficios conseguidos por las compañías inmobiliarias, entre los que destacan de forma notable los obtenidos por REALIA.

Iniciamos el año seguros de que se iba a mantener la tendencia marcada en el ejercicio anterior, a pesar de las dudas planteadas desde distintos agentes sociales sobre la posibilidad de que se acercara el fin de una etapa alcista. Estábamos seguros, y así lo manifestamos, que este negocio había superado rémoras del pasado que lo vinculaban a una economía de ciclos, y que su evolución se dirigía hacia un crecimiento sostenido, tal y como lo entendimos las principales empresas que operamos en este mercado. Hoy nos encontramos con un sector que se ha visto favorecido por la estabilidad política y laboral, además de otras razones estructurales, que se ha traducido en una fuerte demanda de vivienda a lo largo de 2003.

Pero también somos conscientes de que aún quedan aspectos por mejorar, como es el aumento de precios y que depende fundamentalmente de que dispongamos del suelo necesario para satisfacer a la demanda, sin *sobrecostes* debidos a la escasez y a la alta fiscalidad, que repercuten tanto en empresas como en compradores. Además de resolver la

agilización de los trámites administrativos que también impiden la creación de una oferta de suelo a precios razonables. Es necesario señalar que desde las distintas administraciones se han realizado esfuerzos notables, pero aún queda un camino por recorrer que, con la colaboración de los agentes implicados en este mercado, permitirá salvar este obstáculo y frenar los movimientos especulativos.

En esta coyuntura, REALIA ha manifestado en 2003 una intensa actividad que se ha visto reflejada en unos resultados altamente positivos, cerrando el ejercicio con una facturación de 516 millones de euros, lo que ha supuesto un crecimiento del 24% respecto a lo registrado en 2002. El beneficio antes de impuestos ha ascendido a 148,7 millones de euros, con un incremento del 58 % y el beneficio neto se ha situado en 111,7 millones de euros, es decir un 80 % más que el obtenido en el ejercicio anterior. En concreto, por promoción de viviendas el Grupo ha facturado 391,3 millones de euros y el alquiler de oficinas y centros comerciales propiedad de la compañía ha generado unos ingresos de 72,8 millones de euros.

Varios factores han contribuido a ello. En primer lugar, hay que señalar nuestro empeño por hacer de esta compañía un Grupo de referencia con la dimensión necesaria para competir fuera de nuestras fronteras. Una empresa moderna y profesionalizada que es capaz de gestionar con éxito una estrategia de rotación de activos destinada a obtener siempre la máxima rentabilidad, sin perder de vista que la actividad inmobiliaria es un negocio a largo plazo.

“LOS BUENOS RESULTADOS OBTENIDOS POR REALIA CONSTITUYEN EL FIEL REFLEJO DE LA CONFIANZA QUE HAN DEPOSITADO NUESTROS CLIENTES EN LA CALIDAD DE LOS PRODUCTOS DESARROLLADOS POR LA COMPAÑÍA ”

En esta línea, es especialmente destacable la inversión realizada desde la actividad patrimonial que ha ascendido a 114,5 millones de euros, destinada, entre otros conceptos, a la compra de edificios emblemáticos y muy competitivos en el mercado como son los de Telefónica, conocidos como I+D y Tecnología, y el Centro Comercial y de Ocio Diversia en Madrid. Un incremento de Patrimonio que nos consolida como una de las primeras compañías del sector por volumen de inmuebles en propiedad. Del mismo modo, se ha procedido a la desinversión en edificios no estratégicos, lo que ha permitido obtener una optimización de los recursos.

Igualmente, ha resultado muy significativa la inversión destinada a la compra de nuevos suelos de distinto recorrido que ha ascendido a 223 millones de euros. Terrenos situados tanto en emplazamientos estratégicos del territorio nacional como en Portugal. En concreto en el país vecino, REALIA ha adquirido durante el ejercicio distintos suelos con una edificabilidad superior a los 31.000 m², lo que la convierte en una de las principales inmobiliarias que operan en el mercado luso.

En segundo término, los buenos resultados obtenidos constituyen el fiel reflejo de la confianza que han depositado los clientes en nuestra marca a la hora de adquirir los productos desarrollados por la compañía. Hoy, REALIA se distingue frente a sus competidores por mantener un firme compromiso con la calidad y la atención continuada al cliente, que lejos de constituir una mera declaración de intenciones, se materializa en un Plan de Calidad Integral, avalado por la certificación AENOR que este año también se ha extendido al área patrimonial de la compañía.

Y, por último, me gustaría realizar una especial mención y agradecimiento al equipo de gestión y a todas las personas que forman parte de REALIA ya que, gracias a su dedicación, su alta profesionalidad y su entrega ha sido posible que el Grupo supere sus objetivos estratégicos, consolidando su posición de referencia en el mercado, así como cumplir el compromiso de conseguir una alta remuneración para el accionista. Todo ello no hubiera sido posible sin el apoyo y la confianza depositada por nuestros dos socios de referencia, Caja Madrid y FCC, que garantizan la estabilidad del Grupo y al que apoyan por su estrategia, los logros obtenidos y su rentabilidad.

Ignacio Bayón Marín
Presidente

Órganos sociales



■ Consejo de Administración

Consejo de Administración

Presidente

D. Ignacio Bayón Marín*

Consejeros

D. Íñigo Aldaz Barrera*

D. Matías Amat Roca*

D. Juan José Azcona Olóndriz

D^a. Elena Gil García*

D. Rafael Montes Sánchez*

(en representación de FCC Versia, S.A.)

D. José Antonio Moral Santín

D. Antonio Moyano Paredes

D. Marc Louis Reneaume*

(en representación de FCC Medio Ambiente, S.A.)

D. Ildefonso José Sánchez Barcoj*

D. José Eugenio Trueba Gutiérrez*

(en representación de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.)

Secretario General

D. Daniel Ángel Rodríguez Olay

*Miembros de la Comisión Ejecutiva

Equipo directivo

Presidente

D. Ignacio Bayón Marín*

Director General

D. Íñigo Aldaz Barrera*

Director General Adjunto

D. Antonio Moyano Paredes*

Director General Adjunto

Director de Promociones

D. Pedro Javier Roderá Zazo*

Subdirectores Generales.

Directores de Área

Patrimonio

D. Agustín González Sánchez*

Administración y Finanzas

D. Juan Antonio Franco Díez*

Planificación

D. Jaime Lloréns Coello*

Directores Funcionales

Comercial

D^a. Ana Hernández Gómez

Urbanismo y Proyectos

D. Antonio Perpiñá Carrera

Marketing y Calidad

D^a. María Prieto Peña

Asesoría Jurídica

D. Daniel Ángel Rodríguez Olay*

Técnico

D. Santiago Sancho Ruiz

Mantenimiento y Postventa

D. Jorge Sanz Marcelo

Delegados

Andalucía

D. Santiago Jorquera Delgado

Cataluña

D. Luis Sanchiz Medina

Centro I y Norte

D. Luciano Martínez Sánchez-Prieto

Centro II y Canarias

D. Javier de Oro-Pulido Sánchez

Levante

D. Vicente Brotóns Torres

*Miembros del Comité de Dirección

Parámetros económicos

(Datos en Millones de euros)

RESULTADOS 2003	2003	2002	2001	incremento 2002-03 (%)
CIFRA DE NEGOCIO	470,3	410,4	305,9	15
VENTA DE ACTIVOS	45,2	5,2	15,8	766
FACTURACIÓN TOTAL	515,5	415,7	321,8	24
BENEFICIO OPERATIVO	197,5	132,0	106,2	50
Promoción	105,2	75,7	51,5	39
Patrimonio	89,6	53,4	52,0	68
Servicios	2,8	3,0	2,6	-6
Ctes. indirectos y provisiones	40,0	25,6	26,6	56
Financieros	17,0	14,0	16,6	21
Extraordinarios	8,2	2,0	1,3	319
BAI	148,7	94,3	64,3	58
Impuestos	37,0	32,3	21,6	15
Minoritarios	5,6	6,7	5,6	-17
BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE	106,2	55,4	37,1	92
BDI GRUPO	111,7	62,1	42,7	80
Cash Flow	120,3	65,3	46,5	84
ROE (%)	20	13	9	59

(Datos en Millones de euros)

PATRIMONIO: Resultados	2003	2002	2001	incremento 2002-03 (%)
INGRESOS ALQUILERES	72,8	64,1	57,5	14
VENTA DE ACTIVOS	42,2	5,2	15,8	708
FACTURACIÓN TOTAL	115,0	69,3	73,3	66
BENEFICIOS EN VENTA DE ACTIVOS	34,1	1,5	5,4	2.166
COSTES OPERATIVOS	17,3	12,2	10,8	41
BENEFICIO OPERATIVO	89,6	53,4	52,0	68
MARGEN DE ALQUILERES (%)	76%	81%	81%	-6

(Datos en Millones de euros)

PROMOCIÓN: Resultados	2003	2002	2001	incremento 2002-03 (%)
CIFRA DE NEGOCIO	388,3	337,3	240,2	15
VENTA DE ACTIVOS	3,0			
FACTURACIÓN TOTAL	391,3	337,3	240,2	16
BENEFICIO OPERATIVO	105,2	75,7	51,5	39
MARGEN DE VENTAS (%)	27	22	21	21
VENTAS CONTRATADAS	395,3	389,6	293,1	1

PATRIMONIO: Información de gestión	2003	2002	2001	incremento 2002-03 (%)
SUPERFICIE ALQUILABLE POR PRODUCTOS (m²)	445.163	389.387	320.991	14
Oficinas	240.736	228.014	189.954	6
Garajes	110.200	92.980	80.580	19
Centros comerciales y ocio	71.256	68.393	50.457	4
Logístico	22.971			
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN	95%	94%	97%	1
RENTA MEDIA / M² / MES (€)	17,4	19,9	20,1	-12

PROMOCIÓN: Información de gestión	2003	2002	2001	incremento 2002-03 (%)
VIVIENDAS ENTREGADAS (Nº)	1.979	1.995	1.348	-1
Millones euros	353,5	314,0	195,2	13
Precio Medio (€)	178.616	157.376	144.814	13
M²	227.272	245.661	157.403	-7
Precio medio / M² (€)	1.556	1.278	1.240	22
DISTRIBUCIÓN Nº VIVIENDAS POR DELEGACIÓN				
Centro I	995	507	345	96
Centro II	204	607	3	-66
Cataluña	147	367	304	-60
Levante	496	418	471	19
Andalucía	137	96	225	43
DISTRIBUCIÓN M² POR DELEGACIÓN				
Centro I	106.318	48.600	36.023	119
Centro II	23.848	90.726	330	-74
Cataluña	16.578	44.621	39.568	-63
Levante	60.668	49.626	52.368	22
Andalucía	19.860	12.087	29.114	64
PROMOCIONES EN CURSO (Nº)	57	60	43	-5
Nº de Viviendas	5.002	6.145	4.357	-19
M²	654.537	673.425	509.279	-3
DISTRIBUCIÓN Nº VIVIENDAS POR DELEGACIÓN				
Centro I	985	1.590	1.749	-38
Centro II	1.312	1.382	811	-5
Cataluña	867	1.021	562	-15
Levante	1.022	1.399	983	-27
Andalucía	816	753	252	8
DISTRIBUCIÓN M² POR DELEGACIÓN				
Centro I	97.820	162.050	184.593	-40
Centro II	207.890	175.609	99.236	18
Cataluña	92.283	87.380	67.557	6
Levante	121.841	167.934	117.946	-27
Andalucía	134.703	80.452	39.946	67
RESERVA DE SUELO (M² EDIFICABLES)	2.767.844	2.383.250	1.840.974	16
DISTRIBUCIÓN POR DELEGACIÓN				
Centro I	534.430	463.977	525.840	15
Centro II	569.917	587.021	164.308	-3
Cataluña	121.976	145.268	138.477	-16
Levante	292.145	263.358	187.980	11
Andalucía	1.163.583	923.626	824.369	26
Portugal	85.793			



Patrimonio

El área de Patrimonio de REALIA ha mantenido a lo largo del ejercicio una intensa actividad que ha estado protagonizada por la adquisición de inmuebles emblemáticos, por los ambiciosos proyectos de rehabilitación efectuados, así como por el buen comportamiento de las rentas de los edificios propiedad del Grupo.

Los ingresos generados por el alquiler de inmuebles han ascendido a 72,8 millones de euros, con un incremento del 14 % respecto al ejercicio de 2002, situándose el beneficio operativo ordinario en 55,5 millones de euros y el beneficio operativo, incluido extraordinarios, en 89,6 millones de euros, con un incremento del 68%. La inversión realizada durante 2003 en el área patrimonial ha ascendido a 114,5 millones de euros, lo que implica, entre otros conceptos, que la superficie total sobre rasante gestionada por REALIA haya alcanzado los 334.963 m², con un nivel de ocupación del 95%.

■ Farola en Diversia. Madrid



■ Castellana, 41. Madrid



■ Cine Proyecciones. Madrid



■ Kansas City, 9. Sevilla



Entre las principales inversiones efectuadas destacan las siguientes:

■ **Edificios Telefónica Tecnología e I+D.** Situados en la calle Emilio Vargas, 4 y 6 de Madrid, estos inmuebles están considerados como los más significativos dentro del paquete puesto a la venta por Telefónica en su plan de liberalización de edificios. La operación ha estado instrumentada a través de Portfolio Inmobiliario, S. A., sociedad participada por REALIA Business, S. A. en un 50%, Inmobiliaria Soria, S. A. y Torre

Rioja-Madrid, S. A. La figura empleada para llevarla a término ha sido la de *sale and leaseback* por la que Telefónica, como propietaria de los edificios, vende los inmuebles y simultáneamente a la formalización de la compraventa, se suscribe un contrato de arrendamiento por la totalidad de la superficie.

Los edificios cuentan con una superficie sobre rasante de 35.468 m² y la construida total

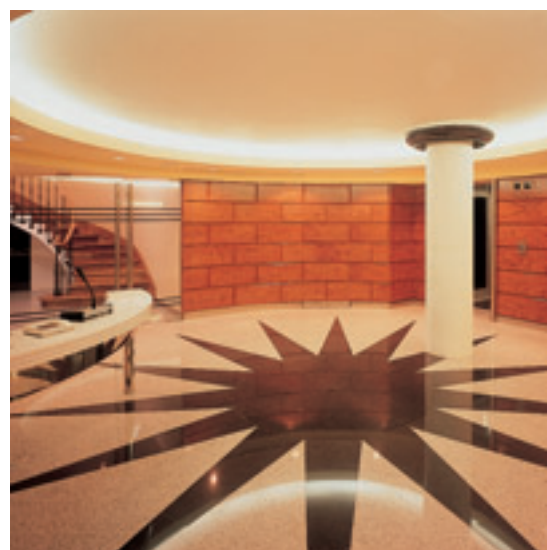
asciende a 44.300 m². Esta operación ha supuesto para REALIA la inversión de 51,5 millones de euros.

■ **Centro Comercial y de Ocio Diversia.** A finales del ejercicio REALIA ha adquirido el Centro Comercial y de Ocio Diversia, uno de los más emblemáticos y modernos de Madrid, al 50% junto a Heron Internacional. Está situado en uno de los principales parques empresariales de la ciudad, el de Arroyo de la Vega, perfectamente comunicado con el



A LO LARGO DEL EJERCICIO, REALIA HA INVERTIDO EN **COMPRA, DESARROLLO Y REHABILITACIÓN** DE INMUEBLES MÁS DE 114 MILLONES DE EUROS

■ Edificios Telefónica
Tecnología e I+D. Madrid



■ Edificio Goya, 6. Madrid



■ Naves logísticas. San Sebastián de los Reyes (Madrid)

centro de la capital a través de la A-1 y dentro de una de las zonas urbanas de mayor crecimiento del norte de la capital, entre Alcobendas, San Sebastián de los Reyes y La Moraleja. Diversia fue inaugurado en el año 2001 y se estructura en dos alturas, más un aparcamiento subterráneo de tres plantas para 1.069 vehículos. El centro dispone de una superficie sobre rasante de 23.838 m², estableciéndose la construida total en 58.244 m². El complejo cuenta con una sala de multicines, tiendas, gimnasio y una amplia variedad de restaurantes y bares, así como un área de ocio familiar.

La variedad de oferta y su inmejorable situación garantizan la afluencia de público proveniente tanto del parque empresarial como de las zonas residenciales próximas. De este modo, Diversia, a diferencia de otros centros de ocio, no concentra la mayor afluencia de visitantes los fines de semana, sino que ésta es constante todos los días, con un área de influencia que asciende, aproximadamente, a 2,3 millones de habitantes.

La inversión realizada por REALIA en la adquisición de este estratégico centro comercial y de ocio ha ascendido a 31,6 millones de euros.

■ **Naves logísticas.** El Grupo inmobiliario adquirió en 2003 una nave y un edificio anexo en la localidad madrileña de San Sebastián



■ Centro Comercial Twin Towers. Lisboa



■ Centro Comercial
y de Ocio Diversia.
Alcobendas (Madrid)



■ Centro Comercial Jardín de Serrano. Madrid

CON LA **ADQUISICIÓN DE DIVERSIA**, EL GRUPO INMOBILIARIO POTENCIA SU PRESENCIA EN EL SEGMENTO DE LOS CENTROS COMERCIALES Y DE OCIO



de los Reyes, situados en uno de los más modernos centros de la zona norte, junto al parque empresarial "La Marina". Esta compra ha constituido para REALIA una excelente oportunidad de inversión debido a que la nave y el edificio adquiridos cuentan con una rentabilidad por encima de la media para este tipo de productos, además de ofrecer un importante potencial de revalorización, al contar el solar con una capacidad de 45.000 m² edificables de uso terciario.

Hasta el momento de la compra por parte de REALIA, esta nave logística pertenecía a Rodamco España, y consta de una nave principal y un bloque de oficinas anexas construidas en dos pisos, que están alquilados en su totalidad al Grupo Carrefour.

La nave y el edificio de oficinas anexo adquiridos están perfectamente comunicados a través de la A-I (Burgos), M-30 y M-40 y el entorno cuenta con una amplia

Principales Centros Comerciales y de Ocio

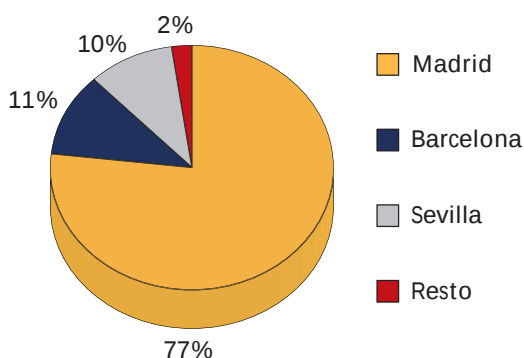
SITUACIÓN	Superficie S/R (m ²)
MADRID	
Centro Comercial La Vaguada*	19.263
C.C. Diversia (50%)	11.919
Cine Proyecciones	6.347
Centro Comercial Jardín de Serrano*	2.115
SEVILLA	
Centro Comercial Nervión Plaza	24.307
LISBOA (Portugal)	
Centro Comercial Twin Towers **	4.405

* A través de Hermanos Revilla, S.A. ** A través de Setecampos Sociedade Imobiliária, S.A.

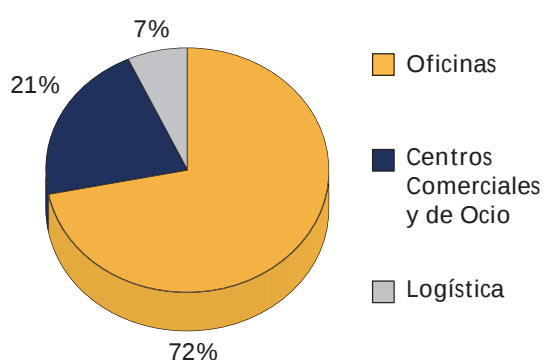
■ Avda.
Diagonal, 640.
Barcelona



DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE INMUEBLES EN ALQUILER



DISTRIBUCIÓN DE INMUEBLES POR USO





■ María de Molina, 40. Madrid

gama de servicios que cubren las necesidades de los empleados de la zona. La inversión efectuada por el Grupo inmobiliario en su compra ha supuesto 21,5 millones de euros.

■ **Cine Proyecciones.** REALIA ha acometido durante el ejercicio la última fase de las obras de rehabilitación del emblemático Cine Proyecciones de Madrid. Adquirido en 2001 por el Grupo inmobiliario, hasta ese momento esta simbólica sala de la calle Fuencarral era propiedad de Cinesa Paramount Universal, empresa que continúa explotándolo en régimen de alquiler. Las obras efectuadas, que han finalizado en febrero de 2004, han respetado únicamente la fachada del edificio. El resto del inmueble fue derribado y sobre el solar se ha levantado el nuevo complejo cinematográfico que cuenta con ocho salas y 1.800 butacas. El proyecto de rehabilitación, premiado por el Ayuntamiento de Madrid, fue elaborado por el taller de arquitectura de Rafael de la Hoz. Asimismo, los técnicos de Cinesa se han encargado del *project management* y de las obras de reconstrucción realizadas.

■ **Paseo de Gracia, 103.** Como en el caso anterior, REALIA ha emprendido durante el ejercicio la última fase de la rehabilitación de este edificio de Barcelona de siete plantas con 4.540 m² S/R, situado en un emplazamiento privilegiado entre la Avenida Diagonal y la calle Roselló, junto al Centro de Exposiciones Palau Robert. Las obras, que han finalizado durante el

primer trimestre de 2004, han respetado la fachada original del edificio, de estilo modernista en la línea de los inmuebles vecinos como La Pedrera, La Casa de Batlló o la Casa Lleó Morera.

Por otra parte, REALIA interesada en potenciar su presencia en el sector de centros comerciales y de ocio, cuenta con dos desarrollos en proyecto en Madrid y Guadalajara. El primero está instrumentado a través de Festival Parks Leganés, sociedad participada al 100% por REALIA, empresa que ha firmado un convenio con el Ayuntamiento de Leganés para el desarrollo de un nuevo centro comercial y de ocio de 90.000 m² de superficie al norte del núcleo urbano de esta localidad madrileña. En Guadalajara, está desarrollando El Centro Comercial Ferial Plaza de 35.000 m² SBA.

La estrategia patrimonial desarrollada por REALIA contempla también la rotación de activos con el fin de ajustar constantemente la gestión del Patrimonio de la compañía a la realidad del mercado. En esta línea, durante el primer trimestre de 2003 se cerró el acuerdo de venta del edificio situado en el número 10 de la calle Eloy Gonzalo de Madrid, por el que Altadis ha adquirido este edificio a REALIA. El inmueble dispone de una superficie total sobre rasante de 13.090 m²



■ Centro de Negocios Eisenhower. Madrid

Principales Inmuebles de Oficinas

SITUACIÓN	Superficie S/R (m ²)
BARCELONA	
Edificio Diagonal, 640	28.419
Edificio Paseo de Gracia, 103	4.540
MADRID	
Torre Realia, Torre Este de Puerta Europa	28.425
Edificio Salvador de Madariaga, 1*	24.850
Centro de Negocios Eisenhower	19.071
Edificios Telefónica, Tecnología e I+D (50%)	17.734
Edificio Antalia*	17.529
Centro de Negocios Méndez Álvaro	13.247
Edificio Goya, 6 y 8*	9.631
Edificio María de Molina, 40*	9.588
Edificio Príncipe de Vergara, 132*	8.780
Edificio Albasanz, 14*	7.400
Edificio Ronda Atocha, 17	7.072
Edificio Amper (Tres Cantos)	6.931
Edificio Castellana, 41*	4.583
Edificio Albasanz, 12*	4.160
Edificio Serrano, 21*	3.864
Edificio Marqués del Duero, 4*	3.000
Edificio Paseo de la Habana, 140*	2.950
SEVILLA	
Edificio Avda. Kansas City	8.735

* A través de Hermanos Revilla, S.A.



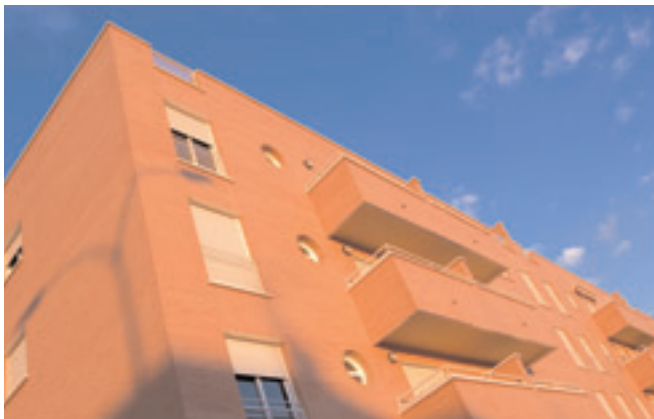
■ Centro Comercial Nervión Plaza. Sevilla

distribuida en seis plantas, más una planta baja. Además cuenta con tres niveles bajo rasante de 5.752 m² destinados a garaje y una planta de instalaciones de 1.143 m².

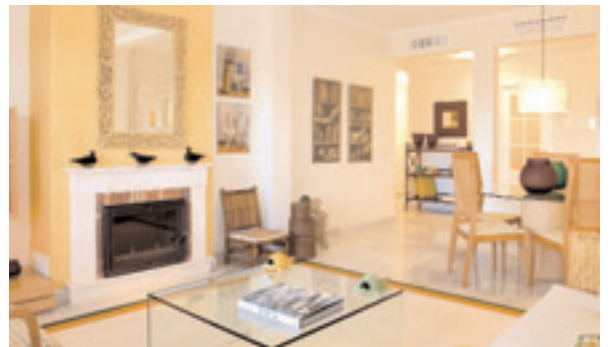
REALIA, desde su constitución, se ha caracterizado por contar con clientes entre los que se encuentran empresas de prestigio de los más variados sectores. Sociedades que en definitiva buscan inmuebles situados en los principales ejes de comunicación y en los centros de negocios y que ofrezcan servicios y equipamientos de calidad, acordes a las exigencias de la sociedad moderna. Entre las últimas compañías que se han adherido a nuestra cartera de clientes se encuentran Carrefour en el edificio de Avenida Moncayo, Telefónica en el inmueble de Emilio Vargas, Sun Microsystems en el edificio Diagonal, 640, o Gamesa Eólica y Fresenius Medical Care en el Centro de Negocios Eisenhower.



■ Paseo de Gracia, 103. Barcelona



■ Móstoles (Madrid)



■ Piso piloto. Estepona (Málaga)

Promociones

Durante el ejercicio 2003, el área de Promoción de REALIA ha permitido a la compañía afianzar su presencia en las zonas donde ya disponía de una posición destacada, consolidando su expansión geográfica mediante la actividad de sus delegaciones en localidades como Las Palmas de Gran Canaria, Avilés, Málaga, Alicante y su costa, Castellón o Lisboa. De todo ello, se deriva un importante incremento de la facturación, así como de la actividad en las tareas específicas que abarcan desde la gestión de suelo hasta la entrega de viviendas a los clientes.

Entre las principales actuaciones realizadas destacan las siguientes:

- La gestión urbanística de 8,9 millones de m² de suelo propio.
- La adquisición de 1.357.000 m² de nuevo suelo a promover, con una inversión que asciende a 223 millones de euros.
- La redacción de 20 nuevos proyectos para 1.995 viviendas.
- El inicio de las obras de 25 nuevas promociones para 2.401 viviendas, con un volumen de obra contratado de 205 millones de euros, un 16,5% superior a 2002.
- La continuación de las obras de 44 promociones en curso para 3.280 viviendas, de las cuales se entregaron 31 promociones con un total de 2.088 viviendas (1.979 correspondientes a REALIA).

A lo largo de este periodo, el negocio de promociones de REALIA ha experimentado una intensa actividad con 7.676 viviendas en gestión. El ejercicio 2003 se ha cerrado, en consecuencia, con un apreciable crecimiento de la facturación:



■ Estepona (Málaga)



■ Jardín interior.
Estepona (Málaga)

DURANTE EL EJERCICIO 2003, EL ÁREA DE PROMOCIONES HA GESTIONADO 7.676 VIVIENDAS EN ENCLAVES ESTRATÉGICOS DE LA GEOGRAFÍA NACIONAL



■ Valencia



■ Interior de edificio.
Sanchinarro. Madrid



■ Móstoles (Madrid)



■ Valencia

391 millones de euros, lo que supone un incremento del 16% respecto al año anterior. Asimismo, la cifra de contratos ha llegado a un importe que supera los 395 millones de euros, a los que hay que añadir 89 millones de euros en reservas.

Estos resultados ratifican la eficacia de un modelo basado en la diversificación geográfica, en una política de inversión en suelo generadora de plusvalías, así como en el control de todas las actividades relacionadas con la promoción.

CENTRO I

La Delegación Centro I ha desarrollado en 2003 un importante volumen de entregas (995 viviendas), que ha supuesto cerca del 50% del total del Grupo. Entre todas ellas, sobresalen las tres primeras promociones de REALIA en el PAU de Sanchinarro (270 viviendas), y la entrega de dos promociones en La Garena (Alcalá de Henares), con un total de 243 viviendas.

Esta Delegación, además, ha mantenido en curso cuatro promociones con 513 viviendas en total, ha iniciado las obras de Residencial Nuevo Milenio P-19 en Alcalá de Henares y ha redactado cuatro nuevos proyectos en Madrid y Asturias, de los que destacan la fase II de Ciudad Clarín en Oviedo, para 174 viviendas y la promoción Jardín de la Ermita en Barajas (Madrid), con 120 viviendas.

Por otra parte, la inversión realizada desde esta Delegación se ha dirigido principalmente a reforzar la presencia de REALIA en el Corredor del Henares, con la incorporación de 41.500 m² edificables en los Sectores PP 04 y

Número de viviendas iniciadas 2003

SITUACIÓN	TOTAL	REALIA
CENTRO I	63	63
Residencial Nuevo Milenio P19. Alcalá de Henares (Madrid)	63	63
CENTRO II	1.100	901
Las Tablas de la Castellana. Madrid	355	156
El Balcón de Europa. Madrid	96	96
Residencial Valparaíso. Valdemoro (Madrid)	150	150
Horizonte Norte. Madrid	84	84
Hábitat RsdI. La Pradera. Torrelodones (Madrid)	100	100
Edificio El Frontón. Las Palmas	30	30
Los Altos de la Pradera. Las Palmas	103	103
Conjunto las Américas. Las Palmas	62	62
El Bulevar de Siete Palmas. Las Palmas	120	120
ANDALUCÍA	494	494
Hacienda del Sol III. Estepona (Málaga)	127	127
Edificio Pacífico I. Málaga	46	46
Edificio Pacífico II. Málaga	46	46
Edificio Universitas II. Bormujos (Sevilla)	89	89
Hacienda Almiar II. Bormujos (Sevilla)	52	52
Hato Verde I. Guillena (Sevilla)	134	134
CATALUÑA	154	154
Les Vil·les del Golf I. S. Vicenç de Montalt (Barcelona)	46	46
Residencial Universitas II. Tarragona	108	108
LEVANTE	590	546
Frontemar II. Valencia	89	45
Village Golf I. San Juan (Alicante)	146	146
Portamar- San Juan (Alicante)	154	154
Collado Real I. Finestrat (Valencia)	70	70
Collado Real II. Finestrat (Valencia)	39	39
Residencial Acanto. Castellón	57	57
Edificio Tárrega. Castellón	35	35
EJERCICIO 2003	2.401	2.158



■ Bormujos (Sevilla)

PP 05 de Guadalajara. Asimismo, se han adquirido 5.900 m² edificables para la ejecución de 61 viviendas en el Área del NODO en Avilés (Asturias). En Madrid, donde la Delegación concentra buena parte de su actividad, se ha llevado a cabo la compra de la parcela 41 de la UE-2 del PAU de Vallecas, con una edificabilidad residencial de 13.500 m².

CENTRO II

Durante el ejercicio, la Delegación Centro II ha gestionado un importante volumen de viviendas (1.912). Se han entregado un total de 215 viviendas, entre las que hay que destacar las 161 correspondientes a la fase II de La Almena de Parque Coimbra en Móstoles (Madrid).

Del mismo modo, resulta relevante el inicio de tres promociones en los otros dos grandes desarrollos urbanísticos de Madrid, como son los PAUs de Las Tablas y Montecarmelo (El Balcón de

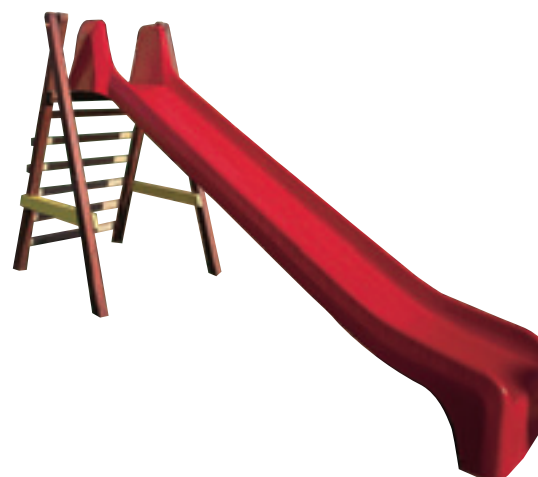
Europa y Horizonte Norte), para un total de 535 viviendas. En Villaverde (Madrid), por otra parte, han seguido en curso las obras del conjunto industrial Dos Eles en La Resina (36 naves).

La Delegación Centro II ha centrado también parte de su actividad en incrementar y consolidar la implantación de REALIA en las Islas Canarias. En esta Comunidad, la Sociedad había emprendido en el



■ Valencia

REALIA APUESTA POR UNA POLÍTICA DE
INVERSIÓN EN SUELO GENERADORA
DE PLUSVALÍAS Y POR CONTROLAR TODAS
LAS ACTIVIDADES DE PROMOCIÓN





■ El Campello (Alicante)

ejercicio anterior la obra de la fase I de Parque Residencial San Gregorio para 91 viviendas en Telde. En esta línea, se han iniciado en 2003 las obras de cuatro promociones en Las Palmas de Gran Canaria, para un total de 315 viviendas (Edificio El Frontón, Los Altos de la Pradera, Conjunto Residencial Las Américas y El Bulevar de Siete Palmas), así como el proyecto de la fase I de La Minilla en la misma localidad (100 viviendas en UTE con Necso Inmobiliaria).

En cuanto a la gestión y adquisición de suelo, entre otras operaciones, se ha obtenido la adjudicación de tres parcelas correspondientes a concursos convocados por la

Sociedad ARPEGIO:

- PP Ciudad Jardín en Arroyomolinos (Madrid): parcelas ME-3 y XE-7 con una edificabilidad residencial de 27.750 m² para la construcción de 207 viviendas.
- PP La Dehesa en Navalcarnero (Madrid): Parcela 25, con una edificabilidad de 10.844 m² para 108 viviendas.

Además, continúa ampliándose la superficie en el ámbito de Valdebebas (Madrid), uno de los desarrollos urbanísticos más importantes de la capital, donde a lo largo de 2003 se han adquirido 30.250 m² de suelo, con lo que se superan los 500.000 m² en dicho ámbito.

ANDALUCÍA

Esta Delegación reparte su actividad entre dos áreas de influencia, Andalucía Occidental y Oriental. En la primera de ellas, REALIA ha entregado durante el ejercicio 202 viviendas, correspondientes principalmente a dos promociones: Torrebahía Residencial en Cádiz (en UTE con Vallehermoso), con 130 viviendas y Hacienda Almíjar en Bormujos (Sevilla), con 68 viviendas unifamiliares.

Además, se ha puesto en marcha el singular proyecto Hato Verde en Guillena (Sevilla) —un conjunto de 175.000 m² edificables con campo de golf— iniciándose las obras de la primera fase (134 viviendas) y concluyendo el proyecto de la segunda (78 viviendas).



■ Valderribas. Madrid

Asimismo, se ha constituido junto al Grupo promotor Noriega, la sociedad Noralia que ha iniciado ya las obras de dos importantes proyectos residenciales en Bormujos (Sevilla): Hacienda Almíjar II (52 viviendas unifamiliares) y Edificio Universitas II (89 viviendas).

Durante 2003, REALIA ha efectuado en Andalucía una inversión en suelo que asciende a más de 36,6 millones de euros. Por su singular importancia, destaca la adquisición de más de 275.000 m² edificables en el Sector Este del nuevo PGOU de Sevilla, en lo que será, sin duda, uno de los desarrollos urbanísticos más importantes de la capital andaluza.



EL GRUPO INMOBILIARIO HA IMPULSADO SU **PRESENCIA EN PORTUGAL** CON LA PUESTA EN MARCHA DE UNA NUEVA OFICINA EN LISBOA



■ Estepona (Málaga)

Dentro del área oriental, REALIA continúa el desarrollo del complejo residencial Hacienda del Sol en Estepona (Málaga) donde, durante el ejercicio 2003, continuaron las obras de las fases I y II (105 viviendas en total), y se iniciaron las de la tercera, de 127 viviendas, así como el proyecto de la última fase, con 140 viviendas y locales comerciales. En este entorno se ha abierto la nueva oficina de REALIA en Estepona.

De igual forma, resulta relevante el inicio de las obras de las dos torres situadas en el Paseo Marítimo de Poniente en Málaga (Edificio Pacífico I y II), donde se desarrollan 92 viviendas en una ubicación privilegiada.

CATALUÑA

Barcelona y su área metropolitana, la provincia de Gerona y Tarragona son las localidades en las que mayor incidencia tienen las operaciones desarrolladas por la Delegación de Cataluña, con más de 1.100 viviendas en gestión.

En Barcelona se han entregado 29 viviendas de la promoción Diagonal Pedro IV; estando en sus últimas fases de construcción Nova Barcelona Mar (153 viviendas). Además, se han iniciado los proyectos de dos nuevas promociones en la Diagonal barcelonesa, sobresaliendo el de Diagonal Parc Central, con 126 viviendas situadas en una de las zonas más atractivas de la ciudad condal.

Por otra parte, en el Maresme barcelonés, en San Vicenç de Montalt, REALIA desarrolla junto con

Vallehermoso la urbanización con campo de golf (entregado también en 2003) Les Vil·les del Golf, cuya primera fase comenzó sus obras el pasado año, al tiempo que se concluían los proyectos correspondientes a la segunda.

Las inversiones realizadas en el ejercicio 2003 se han concentrado en el área metropolitana de Barcelona, donde cabe reseñar la adquisición de 19.245 m² edificables de uso residencial en el Plan Parcial Lledoner de Granollers (Barcelona).

En Gerona, además de la entrega de 54 viviendas correspondientes a la promoción Sant Narcís, se desarrolla en Lloret de Mar la urbanización Turó del Mar. Llevada a cabo en UTE con Necso Inmobiliaria, sus dos primeras

Número de viviendas entregadas 2003

SITUACIÓN	TOTAL	REALIA
CENTRO I	995	995
Residencial Valderribas. Madrid	312	312
La Atalaya de Coslada. Coslada (Madrid)	104	104
Diamante V. Madrid	66	66
Las Fuentes de Sanchinarro-TR16 A. Madrid	85	85
Las Fuentes de Sanchinarro-TR16 C. Madrid	82	82
Las Fuentes de Sanchinarro-6A. Madrid	103	103
Residencial Nuevo Milenio P13. Alcalá de Henares (Madrid)	118	118
Residencial Nuevo Milenio P15. Alcalá de Henares (Madrid)	125	125
CENTRO II	215	201
Los Laureles de Somosaguas II. Pozuelo (Madrid)	2	2
Almena de Parque Coimbra I. Móstoles (Madrid)	1	1
Los Laureles de Alcorcón III. Alcorcón (Madrid)	5	5
Almena de Parque Coimbra II. Móstoles (Madrid)	161	161
Los Dragos. Santa Cruz de Tenerife	46	32
ANDALUCÍA	202	137
Torrebahía Residencial. Cádiz	130	65
Edificio Universitas. Bormujos (Sevilla)	4	4
Hacienda Almiar. Bormujos (Sevilla)	68	68
CATALUÑA	147	147
Frente Marítimo II. Barcelona	9	9
Residencial Sant Narcís. Gerona	54	54
Diagonal Pedro IV. Barcelona	29	29
Residencial Universitas I. Tarragona	55	55
LEVANTE	524	496
Jardín del Mar X. El Campello (Alicante)	1	1
El Bulevar de las Cortes. Valencia	5	5
El Mirador de Valterna. Valencia	7	7
Edificio Mitos. Benidorm (Alicante)	3	3
Residencial Valmarino. Valencia	220	220
El Mirador II. Valencia	58	58
Acuario. Valencia	55	27
Jardín del Mar XI. El Campello (Alicante)	112	112
La Costa Residencial I. Villajoyosa (Alicante)	25	25
Jardín de Polifilo. Valencia	38	38
PORTUGAL	5	3
Twin Towers. Lisboa	5	3
EJERCICIO 2003	2.088	1.979



■ Interior de oficina de ventas.
Estepona (Málaga)

fases (124 viviendas en total) han estado en curso durante el ejercicio 2003, mientras que se han iniciado los proyectos de las dos siguientes, que contarán con 313 viviendas.

Finalmente, en Tarragona se entregaron 55 viviendas correspondientes a la primera fase de Residencial Universitas, habiéndose iniciado las obras de la segunda fase, con 108 viviendas y el proyecto de la tercera (40 viviendas).

LEVANTE

La Delegación de Levante ha llevado a cabo la gestión de un elevado número de viviendas (1.692), además de acumular el 26% de la inversión total en suelo (57,5 millones de euros), efectuada por la compañía.

En este ejercicio se han entregado un total de 524 viviendas, entre las que



■ Oficina de ventas REALIA

sobresalen las 220 que corresponden a Residencial Valmarino en Valencia y las 112 de Jardín del Mar XI en El Campello (Alicante).

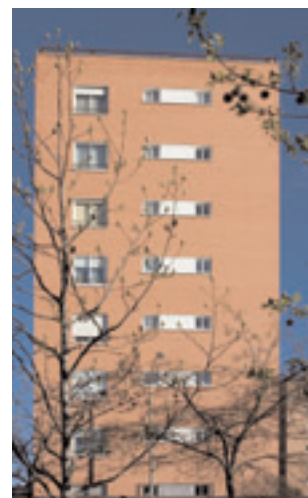
Simultáneamente, se han iniciado las obras de siete nuevas promociones, manteniéndose en curso, además, dos obras correspondientes a Cala del Vent en Villajoyosa (Alicante), con 117 viviendas, y Frontemar I, en UTE con Hansa Urbana, con 89 viviendas.

Entre las promociones iniciadas en 2003, merecen especial mención las desarrolladas en San Juan (Alicante): Village Golf y Portamar (300 viviendas en total); las 109 viviendas de las dos fases de Collado Real en Finestrat (Alicante), en las proximidades de Benidorm, así como las dos primeras promociones que REALIA desarrolla en Castellón de la Plana (Acanto y Tárrega), con 92 viviendas en total.

Una muestra más de la diversificación geográfica del negocio de Promociones en la Delegación de Levante la constituye el inicio de los proyectos de Aguamar en Denia, con 152 viviendas, y el desarrollo, en UTE



■ Sanchinarro. Madrid

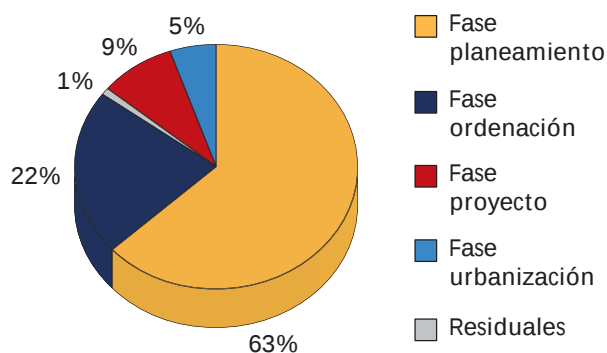


■ Madrid

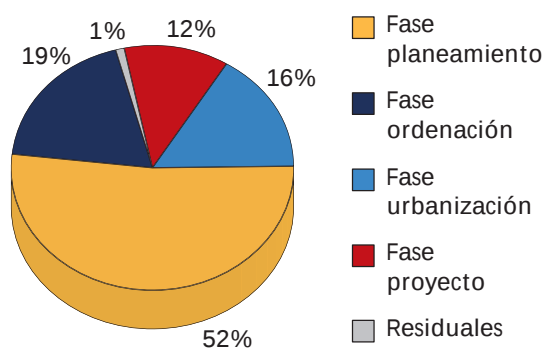


■ Alfaz del Pi (Alicante)

CARTERA DE SUELO \ Superficie



CARTERA DE SUELO \ Edificabilidad



Número de viviendas en proyecto 2003

SITUACIÓN	TOTAL	REALIA
CENTRO I	409	409
Jardín de la Ermita. Barajas (Madrid)	120	120
Ciudad Clarín II. Oviedo	174	174
El Mirador de la Ría. Avilés (Asturias)	61	61
Edificio El Ágora. Madrid	54	54
CENTRO II	415	365
La Minilla I. Las Palmas	100	50
PP Ciudad Jardín ME-3. Arroyomolinos (Madrid)	137	137
PP Ciudad Jardín XE-7. Arroyomolinos (Madrid)	70	70
PP La Dehesa P-25. Navalcarnero (Madrid)	108	108
ANDALUCÍA	217	217
Hacienda del Sol IV. Estepona (Málaga)	140	140
Hato Verde II. Guillena (Sevilla)	77	77
CATALUÑA	558	394
Les Vil·les del Golf II. S. Vicenç de Montalt (Barcelona)	16	8
Santa Clotilde III. Lloret de Mar (Gerona)	104	52
Santa Clotilde IV. Lloret de Mar (Gerona)	209	105
Residencial Universitas III. Tarragona	40	40
Diagonal UA-12. Barcelona	63	63
Diagonal Park Central. Barcelona	126	126
LEVANTE	396	263
Aguamar. Denia (Alicante)	154	154
Frontemar III-IV. Valencia	114	57
Son Dameto Dalt I Plurifamiliar. P. de Mallorca	104	52
Son Dameto Dalt I Unifamiliar. P. de Mallorca	24	12
EJERCICIO 2003	1.995	1.648

con Hansa Urbana, de la primera fase de Son Dameto en Palma de Mallorca, con 104 nuevas viviendas en altura y 24 unifamiliares.

La importante inversión realizada avala el objetivo de reforzar la presencia de REALIA en esta zona, contemplada como una de las más importantes en el panorama inmobiliario español. Así, destacan las compras de suelo llevadas a cabo en Denia, con cerca de 29.000 m² edificables adquiridos entre la Ronda Perimetral UE-4 y el solar para el desarrollo de Aguamar, los 13.668 m² edificables de uso residencial correspondientes al PAU 5 de Alicante, o los 51.000 m² edificables adquiridos en Valencia (PRP de Patraix), en uno de los desarrollos urbanísticos más importantes de la capital del Turia.

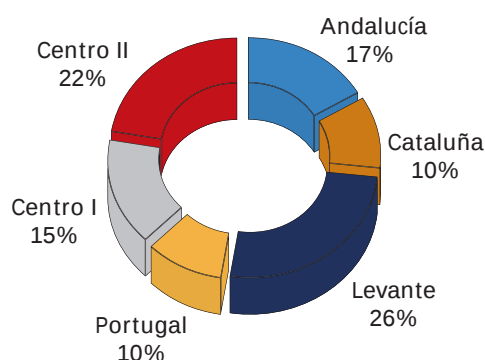
PORTUGAL

Tras la positiva experiencia con la promoción de las Twin Towers, y aprovechando la presencia continuada de la sociedad durante los dos últimos años en el mercado portugués mediante la adquisición de los terrenos de Cabo Ruivo, REALIA ha dado un impulso a su implantación en Portugal a través de la puesta en marcha de su nueva oficina en Lisboa.

Su actividad se ha plasmado ya en la adquisición de 18.375 m² edificables en la Avenida Lusiadas, una de las zonas de mayor atractivo de Lisboa, para el desarrollo de 180 viviendas.

Por otra parte, junto a la compañía Amorim Inmobiliaria, REALIA ha creado la sociedad Studio Residence Iberia que, como primeras actuaciones, tiene previsto desarrollar dos proyectos residenciales en Coimbra y uno en Lisboa.

INVERSIÓN EN SUELO POR DELEGACIONES



Servicios



REALIA diversifica su actividad incorporando la gestión de nuevos servicios que den respuesta a las necesidades surgidas en el sector. Para ello, cuenta con dos empresas filiales, CISMISA y TMI, que en el ejercicio 2003 han consolidado su posición como referentes en las áreas de gestión y servicios inmobiliarios y técnicos.



■ Oficina CISMISA. Madrid

CISMISA está especializada en la venta de promociones de obra nueva y servicios a empresas y particulares, la prestación de tareas de consultoría en marketing y publicidad, estudios de mercado y análisis de viabilidad comercial.

TMI, compañía líder en *facility management*, tiene como principal objetivo el mantenimiento integral de edificios, dando cobertura a instalaciones técnicas y gestionando espacios y servicios de apoyo. Además, la empresa también lleva a cabo proyectos y obras de remodelación. Tras realizar un análisis previo de los costes, TMI crea un plan de actuación basado en la optimización de los recursos empresariales mediante el control y racionalización de los gastos. De esta forma, sus clientes cuentan con una importante y efectiva herramienta de gestión para competir en el mercado.

CISMISA

Servicios Inmobiliarios

En 2003, CISMISA ha incrementado significativamente su facturación a terceros. En este área, la compañía ha experimentado un aumento del 54%, pasando a representar este apartado el 67% del total de facturación. Parte de este incremento se debe a la creación de una nueva línea de negocio de obra nueva para terceros, que ha obtenido unos excelentes resultados con unos ingresos de 440.902 euros.

Respecto a otras líneas de negocio, esta sociedad ha potenciado el servicio CISMISA Playa, que incrementó su facturación en un 43%. Este servicio permite a los promotores dar a conocer su oferta en costa de

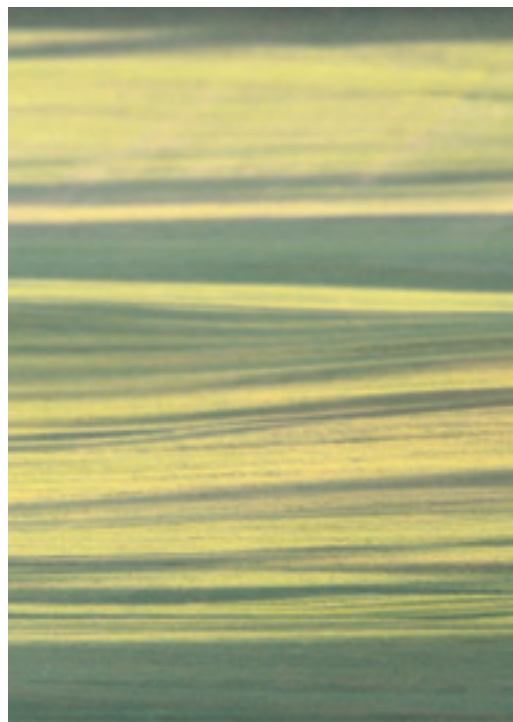
manera eficaz, contando con el asesoramiento de los profesionales de CISMISA para elaborar la estrategia comercial más adecuada.

La compañía cuenta, además, con canales de distribución exclusivos (Guía Inmobiliaria y publicidad directa), así como con una página web, www.cismisa.com, que garantizan una amplia difusión de la oferta y pone a disposición de los posibles compradores atractivas herramientas para localizar su nueva vivienda.

A lo largo del ejercicio, la compañía ha potenciado la ampliación de su cartera de clientes promotores mediante la firma de acuerdos para la comercialización de diversas promociones inmobiliarias, hasta elevar la oferta disponible a más de 3.000 viviendas.

Con el fin de consolidar su estrategia de expansión geográfica, la sociedad ha iniciado actuaciones en Barcelona. En esta línea, también ha mantenido su presencia habitual en las principales ferias inmobiliarias como *Urbe desarrollo*, el salón inmobiliario de Valencia, en el que CISMISA ha participado por segundo año consecutivo.

En el aspecto técnico, la compañía ha incorporado una nueva aplicación informática en sus oficinas. Esta mejora agiliza notablemente la realización de estudios de mercado, lo que le ha permitido reducir el tiempo de confección de estudios y ofertas en un 70%, optimizando el servicio que presta a sus clientes.



■ TMI inició en 2003 la ejecución de campos de golf



CISMISA HA CREADO UNA NUEVA LÍNEA DE NEGOCIO DE OBRA NUEVA PARA TERCEROS QUE HA OBTENIDO UNOS EXCELENTES RESULTADOS EN 2003



TMI, compañía líder en el mantenimiento integral de edificios y recursos inmobiliarios, ha alcanzado en 2003 una cifra de facturación de 9,6 millones de euros, con un beneficio antes de impuestos de 256.909 euros.

Dentro de los contratos firmados a lo largo del ejercicio, destaca el alcanzado con Caja Navarra para el mantenimiento y limpieza de sus sucursales de Madrid, Toledo y Guadalajara por un periodo de dos años. Similar duración tiene el acuerdo de *facility management* establecido con la multinacional Accenture.

Asimismo, TMI ha sido adjudicataria del mantenimiento de diversos inmuebles situados en Madrid y Barcelona. En la primera ha firmado un acuerdo para el mantenimiento de las instalaciones del Museo Reina Sofía y de la Torre Oeste de Puerta Europa, propiedad de Caja Madrid, mientras que en Barcelona se ha hecho responsable del mantenimiento



■ Personal de mantenimiento de TMI

del Centro Comercial Vila Lauren y de las instalaciones de la Asociación de Personal de la Caixa d' Estalvis. El importe total de estos contratos asciende a más de 750.000 euros.

Por otra parte, TMI se ha propuesto reforzar el desarrollo de nuevas actividades como la ejecución de campos de golf e instalaciones complementarias y su posterior mantenimiento. Esta línea de negocio presenta excelentes perspectivas de futuro dentro del sector inmobiliario.

Las actuaciones desarrolladas por TMI están sometidas a rigurosos criterios de calidad. En este sentido, en el ejercicio 2003 ha superado la auditoría de renovación del certificado AENOR para adaptarse a la norma UNE-EN ISO 9001:2000, lo que acredita la firme apuesta por la calidad realizada por la empresa.



■ Técnico en Torre REALIA



■ Operario de TMI

TMI REALIZA PLANES DE ACTUACIÓN BASADOS EN LA OPTIMIZACIÓN DE LOS RECURSOS EMPRESARIALES, MEDIANTE LA RACIONALIZACIÓN DE LOS GASTOS

Recursos humanos

La plantilla de REALIA ha experimentado a lo largo del ejercicio un incremento medio del 8,6 %, localizado casi en la totalidad en el área de servicios, mientras que a la sociedad matriz le ha correspondido un 2,54% de dicho crecimiento. Entre las principales actuaciones llevadas a cabo por Recursos Humanos destaca la apertura de las oficinas de Málaga y Lisboa (Portugal). Esta última depende de nuestra sociedad PORTFOLIO Imobiliária-Unipessoal Ltda. Ambas oficinas consolidarán su plantilla a lo largo del ejercicio 2004.

Gran parte de las nuevas contrataciones corresponden a profesionales con grados de formación superiores. En la

actualidad, los titulados medios y superiores constituyen el 54% del total de la plantilla, lo que refleja la apuesta de REALIA por contratar personal altamente cualificado. Asimismo, gran parte del equipo cuenta con estudios de postgrado y de especialización. A estos factores se debe añadir la edad media del personal, en torno a los 38,9 años, lo que nos permite contar con un equipo joven, con conocimientos sobre nuevas herramientas de gestión y de las últimas tendencias del sector.

En esta línea, REALIA ha realizado desde su constitución una fuerte apuesta por la continua formación de sus profesionales. A lo largo del ejercicio, se han incrementado las horas de cursos y seminarios en un 157% respecto a 2002, llegando a un total de 1.794 horas, que han estado destinadas a actualizaciones formativas de carácter técnico, comercial, jurídico, tributario o relativas a calidad.

Especial atención se ha prestado a la formación intensiva sobre nuevas tecnologías de la comunicación y la gestión, así como a la actualización de conocimientos del sector inmobiliario mediante cursos especializados.

Por otra parte, REALIA ha organizado eventos deportivos y sociales con una alta participación de la plantilla, que han contribuido a fomentar la cohesión entre el personal y su identificación con los valores del grupo.



■ Oficina REALIA. Madrid

PLANTILLA (personal de estructura)	2003	2002	%
Directivos y Titulados Superiores	75	71	5,6
Titulados medios	40	38	5,3
Administrativos y Técnicos	99	88	12,5
Total Plantilla	214	197	8,6



■ Oficina de ventas en Torre REALIA. Madrid

Calidad y tecnología

REALIA persigue distinguirse en el mercado por la calidad de sus productos y por su servicio al cliente. Por ello, ha desarrollado un Plan de Calidad Integral que incluye rigurosos controles del proyecto, de las obras, con la presencia permanente de ingenierías externas, y de los acabados, así como revisiones en las preentregas.

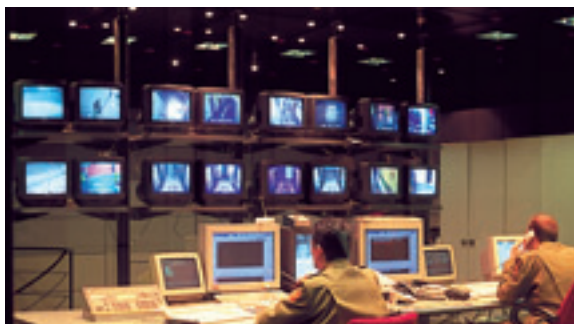
En 2003, la compañía ha renovado el certificado AENOR adaptado a la nueva norma UNE-EN-ISO 9001: 2000, que avala su empeño por buscar la máxima satisfacción de sus clientes. Se trata de una norma flexible que facilita la adopción de una política de calidad basada en procesos y que significa un paso previo a la adopción del Modelo de Excelencia EFQM.

El Grupo ya disponía del certificado AENOR en el área de Promociones pero en 2003 ha extendido su alcance también a la de Patrimonio. Además, REALIA ha logrado este año la inclusión de Canarias como un nuevo Centro de Calidad.

El Grupo cuenta también, con un completo servicio posventa que facilita atención personalizada a sus clientes hasta al menos un año después de la escritura de las viviendas. Este servicio ha desarrollado un innovador programa informático que permite disponer de datos en tiempo real y, de esta forma, resolver de manera ágil cualquier incidencia, además de conocer diariamente los índices de satisfacción de los clientes.

REALIA ha adoptado, asimismo, un Plan Estratégico de Sistemas con el que acometer una renovación tecnológica acorde con sus necesidades futuras. Con él, se persigue mejorar la atención al cliente y ampliar los canales de oferta de productos.

Este desarrollo tecnológico ofrecerá a la compañía capacidad de crecimiento a largo plazo y la flexibilidad necesaria



■ Personal de seguridad

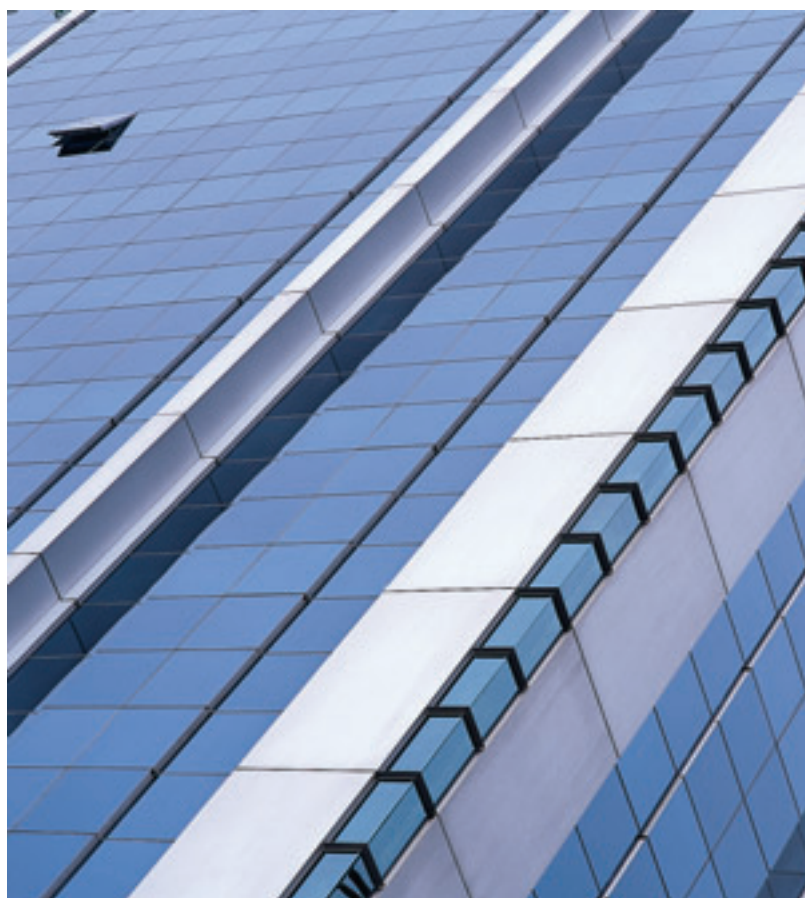
para dar respuesta adecuada e inmediata a las necesidades del mercado. A través de él, la compañía optimizará los resultados de tres de sus ámbitos: Organización, Procesos y Sistemas, con el fin de acometer de forma dinámica los retos de crecimiento del negocio, permitiendo a los empleados aumentar su disponibilidad para tareas de mayor valor añadido.

Del mismo modo, se han emprendido acciones enfocadas a mejorar la gestión de la fidelización de clientes, de la elaboración de proyectos y de comercial. En este último ámbito, se ha implantado una innovadora herramienta que permite reservar una vivienda a través de la página web, www.realiabusiness.com, y después disponer de 48 horas para hacer efectiva la compra.

A través de esta página, los clientes también tienen acceso al Club Realia, con ofertas y descuentos en productos y servicios para el hogar. Además, si se ha adquirido la vivienda después de 2002, permite realizar consultas online sobre el inmueble.

En 2003, también se ha puesto en marcha, como experiencia piloto, un sistema de control de obras que capta su desarrollo, transmitiéndolo por Internet. En el futuro, este sistema permitirá, por una parte a los propietarios seguir paso a paso el proceso de construcción y, por otra, a REALIA avanzar en su política de Calidad Total, comprobando, de manera directa, si se cumplen las normas de higiene y seguridad.

REALIA se compromete también con el entorno y para ello realiza estudios de impacto y viabilidad medioambiental. Además analiza el diseño de sus promociones con el fin de mejorar el ahorro energético. De esta forma, REALIA establece una estrategia acorde con el desarrollo sostenible.



■ Centro de negocios Méndez Álvaro. Madrid



■ Logotipo Club de clientes de REALIA



■ Nueva página web de REALIA

REALIA HA INICIADO UN PLAN INTEGRAL DE **RENOVACIÓN TECNOLÓGICA** PARA AMPLIAR EL SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE Y LOS CANALES DE VENTA



REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

- ▶ **Informe de Auditoría, Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión al 31 de diciembre de 2003**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Realia Business, S.A., y Sociedades dependientes, que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2003, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas. Nuestro trabajo no ha incluido el examen de las cuentas anuales del ejercicio 2003 de determinadas sociedades participadas cuyos activos y resultados netos representan, respectiva y aproximadamente, un 22% y un 7% de las cifras totales de activos y resultados netos consolidados. Las mencionadas cuentas anuales han sido examinadas por otros auditores, los cuales se encuentran mencionados en la Nota 2-a de la memoria consolidada adjunta y nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales de Realia Business, S.A., y Sociedades dependientes, se basa, en lo relativo a estas sociedades, en los informes de los respectivos auditores.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidados, además de las cifras del ejercicio 2003, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2003. Con fecha 24 de marzo de 2003 otros auditores emitieron su informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2002, en el expresaron una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de otros auditores (véase Nota 2-a), las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2003 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Realia Business, S.A., y Sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2003 y de los resultados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que, excepto por el cambio de criterio en la capitalización de gastos comerciales en promociones inmobiliarias indicado en la Nota 4.i, con el que estamos de acuerdo, guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2003 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2003. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las sociedades que componen el Grupo.

DELOITTE & TOUCHE ESPAÑA, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Javier Parada Pardo

10 de marzo de 2004

REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

Balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2003 y 2002

(Expresados en Miles de Euros)

Activo	2003	2002
Inmovilizado		
Gastos de establecimiento (Nota 5)	67	101
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 6)	1.199	596
Inmovilizaciones materiales (Nota 7)	633.473	528.668
Terrenos, solares y bienes naturales	298	298
Construcciones para arrendamiento y uso propio	655.765	555.266
Otros conceptos	90.100	85.196
Construcciones en curso	13.174	5.868
Amortización acumulada	(88.131)	(76.764)
Provisión depreciación inmovilizado	(37.733)	(41.196)
Imovilizaciones financieras (Nota 8)	19.249	6.862
Deudores a largo plazo (Nota 11)	10.080	6.520
Total inmovilizado	664.068	542.747
Gastos a distribuir en varios ejercicios (Nota 9)	3.340	143
Activo circulante:		
Existencias (Nota 10)	870.334	687.682
Terrenos y solares	447.984	303.300
Promociones en curso ciclo corto	225.643	197.418
Promociones en curso ciclo largo	147.229	136.196
Edificios construidos	26.002	25.548
Anticipos a proveedores	30.807	34.321
Provisión por depreciación	(7.331)	(9.101)
Deudores (Nota 11)	84.774	48.521
Inversiones financieras temporales (Nota 13)	8.487	13.025
Tesorería	4.202	3.111
Ajustes por periodificación (Nota 9)	1.948	921
Total activo circulante	969.745	753.260
Total activo	1.637.153	1.296.150

Las Notas 1 a 27 descritas en la Memoria forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2003.

REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

Balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2003 y 2002

(Expresados en Miles de Euros)

Pasivo	2003	2002
Fondos propios (Nota 14):		
Capital suscrito	66.570	66.570
Prima de emisión	215.851	215.851
Reservas de la sociedad dominante	104.466	81.369
Reservas sociedades consolidadas por integración global y proporcional (Nota 16)	17.406	12.819
Beneficio consolidado	111.716	62.058
Beneficio atribuido a socios externos (Nota 15)	(5.563)	(6.701)
Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(44.935)	(27.460)
Total fondos propios	465.511	404.506
Socios externos (Nota 15)	83.931	81.387
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	26	13
Provisiones para riesgos y gastos (Nota 21)	18.772	15.066
Acreedores a largo plazo		
Deudas con Entidades de crédito (Nota 17)	462.188	342.801
Otros acreedores	14.859	8.342
Empresas del Grupo y asociadas (Nota 19)	699	645
Acreedores por operaciones de tráfico (Nota 18)	136.101	122.840
Total acreedores a largo plazo	613.847	474.628
Acreedores a corto plazo		
Deudas con Entidades de crédito (Nota 17)	80.961	49.838
Deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 19)	39.138	56.803
Acreedores comerciales (Nota 18)	290.279	172.215
Otras deudas no comerciales (Nota 20)	39.320	34.106
Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 21)	5.129	6.852
Ajustes por periodificación	239	736
Total acreedores a corto plazo	455.066	320.550
Total pasivo	1.637.153	1.296.150

Las Notas 1 a 27 descritas en la Memoria forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2003.

REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas correspondientes a los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2003 y 2002

(Expresados en Miles de Euros)

Debe	2003	2002
Gastos:		
Aprovisionamientos (Nota 24-d)	315.968	309.734
Gastos de personal (Nota 24-c)	18.066	15.954
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado (Notas 5, 6 y 7)	14.163	9.900
Variación de las provisiones de tráfico	31	(652)
Variación de las provisiones para riesgos (Nota 21)	5.366	(624)
Otros gastos de explotación	40.422	32.736
	394.016	367.048
Beneficios de explotación	121.058	104.912
Gastos financieros		
Gastos financieros y gastos asimilados de terceros	17.398	14.851
Participación en pérdidas de sociedades en equivalencia	-	2
Beneficios de las actividades ordinarias	104.048	90.873
Variación provisión de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control (Nota 7)	(3.448)	(2.816)
Pérdidas procedentes de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control (Nota 7)	329	14
Gastos extraordinarios	228	646
	(2.891)	(2.156)
Resultados extraordinarios positivos	44.633	3.456
Beneficios antes de impuestos	148.681	94.329
Impuesto sobre Sociedades (Nota 22)	(36.965)	(32.271)
Beneficios del ejercicio	111.716	62.058
Beneficio atribuido a socios externos (Nota 15)	(5.563)	(6.701)
Beneficio del ejercicio atribuible a la sociedad dominante (Nota 16)	106.153	55.357

Las Notas 1 a 27 descritas en la Memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2003.

REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas correspondientes a los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2003 y 2002

(Expresados en Miles de Euros)

Haber	2003	2002
Ingresos:		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 24-b)	470.305	410.445
Aumento de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	39.769	47.952
Traspaso de existencias a inmovilizado	-	10.625
Otros ingresos de explotación	5.000	2.938
	515.074	471.960
Ingresos financieros		
Ingresos de otros valores mobiliarios y de créditos del activo inmovilizado	156	206
Otros intereses e ingresos asimilados	232	608
Resultados financieros negativos	17.010	14.037
Beneficios e ingresos extraordinarios		
Beneficios en enajenación de inmovilizado (Nota 7)	38.316	1.166
Ingresos extraordinarios	3.426	134
	41.742	1.300

Las Notas 1 a 27 descritas en la Memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2003.

REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2003

La presentación de las Cuentas anuales consolidadas se ha realizado con base en el Real Decreto 1815/1991 de 20 de diciembre de 1991, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas y en consonancia con lo dispuesto en el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre de 1990, que aprueba el Plan General de Contabilidad, con la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias y con la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 11 de Mayo de 2001, por la que se modifican las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.

1 Actividad del Grupo Realia Business

Las Sociedades del Grupo detalladas en los Anexos I y II se dedican, fundamentalmente, a las actividades de promoción y explotación de negocios inmobiliarios. Dichas actividades se desarrollan en España y Portugal.

La Sociedad Dominante se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en el Pº de la Castellana nº 216, Puerta de Europa, de Madrid. Con fecha 13 de abril de 2000 la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima. Con fecha 5 de mayo de 2000 la Junta General de Accionistas de Produsa Este, S.A. aprobó las aportaciones del patrimonio resultantes de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. y de las participaciones correspondientes a Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L., Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A., Técnicas de Mantenimiento Integral, S.L. y Planiges, 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. La información exigida legalmente en relación con esta operación se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 2001.

2 Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación. Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Realia Business, S.A. y de sus sociedades dependientes y asociadas (que se detallan en los Anexos I y II), cuyas respectivas cuentas anuales, formuladas por los Administradores, han sido elaboradas de acuerdo, en su caso, con las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias. Las cuentas anuales consolidadas, así como las cuentas anuales individuales de las sociedades dependientes y asociadas, se someterán a la aprobación de las respectivas Juntas Generales Ordinarias correspondientes, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cifras contenidas en los documentos que componen estas cuentas anuales, el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y esta memoria, están expresadas en miles de euros.

La fecha de primera consolidación de las sociedades dependientes del Grupo Realía Business es: para aquellas sociedades provenientes del Grupo FCC Inmobiliaria la de incorporación a dicho Grupo y para el resto de sociedades dependientes la de incorporación al Grupo Realía Business, cuya formulación de cuentas anuales consolidadas se realizó por primera vez en el ejercicio 2000.

Las siguientes sociedades incluidas en el perímetro de consolidación han sido objeto de auditoría al 31 de diciembre de 2003 por otros auditores distintos de los de Realía Business, S.A.:

1. Hermanos Revilla, S.A. (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).
2. Centro de Información y Servicios para el Mercado Inmobiliario, S.A. (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).
3. Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.A. (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).
4. Portfolio Inmobiliaria, S.A. (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).

Los porcentajes de participación que Realía Business, S.A. detenta en estas sociedades al 31 de diciembre de 2003 se muestran en los Anexos I y II de esta memoria.

b) Principios de consolidación. La consolidación ha sido preparada por el método de integración global para las sociedades dependientes indicadas en el Anexo I, en las que Realía Business, S.A. ejerce dominio, por disponer de la mayoría de los derechos, directamente o a través de otras sociedades dominadas 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 “Socios Externos” del pasivo del balance de situación consolidado y “Resultado atribuido a socios externos” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada respectivamente.

Las sociedades relacionadas en el Anexo II en las que la participación de Realía Business, S.A. es al 50% con otro socio, así como, aquellas en las que la gestión es paritaria, tienen la consideración de multigrupo y se consolidan por el método de integración proporcional.

Las sociedades relacionadas en el Anexo II, en las que la participación de Realía Business, S.A. es inferior al 50%, y se tiene influencia significativa en la gestión se presentan en el balance de situación consolidado adjunto en el epígrafe de inmovilizaciones financieras, “Participaciones puestas en equivalencia” al valor teórico de la participación. La participación en el resultado del ejercicio de estas sociedades se refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas adjuntas como “Participación en beneficios (o en pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia”.

c) Cambios en el perímetro de consolidación. Durante el ejercicio se han incorporado al perímetro y/o conjunto consolidable las siguientes sociedades:

Sociedad	Domicilio
Sociedades del Grupo	
Portfolio Imobiliária - Unipessoal, Ltda.	Lisboa
Aplicação Urbana - Investimento Imobiliária, S.A.	Stª Mª de Feira
Sempreda, S.L. Unipersonal	Madrid
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Madrid
Molar 88, S.A.	Madrid
Poce, S.A.	Madrid
Urbanizadora del Jarama, S.A.	Madrid
Boane 2003, S.A.	Madrid
Sociedades Asociadas	
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	Sevilla

La única salida del perímetro de consolidación corresponde a la enajenación de la participación del 50% que la Sociedad tenía en Navinca, S.A.

La relación de variaciones habidas en el porcentaje de participación es la siguiente:

Venta en el mes de abril del 50% de la participación en la sociedad Portfolio Inmobiliario, S.A. pasando del 100% al 50%.

Venta en el mes de julio de parte de la participación en la sociedad Servicios Indice, S.A. pasando la participación del 90,42% al 85,42%. Dicha venta está incluida en la firma de una promesa recíproca de venta de hasta un 40% de los títulos de la sociedad Servicios Indice, S.A., siendo las fechas límite para la venta el 30 de enero de 2004 y 30 de enero de 2005.

Compra de participaciones de Agimsa en los meses de febrero, marzo, abril, julio y septiembre, variando el porcentaje de participación del 66,94% al 97,62%, respectivamente.

En el mes de julio la Sociedad Dominante adquiere el 2,56% de participación en Hermanos Revilla, S.A. en la ampliación de capital realizada en esta sociedad para la compra de Boane-2003, S.A.

d) Comparación de la información. De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan con cada una de las partidas del Balance de situación consolidado y de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, además de las cifras del ejercicio 2003 las correspondientes al ejercicio anterior.

e) Imagen fiel. Estas cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de Realia Business, S.A. y sus filiales, y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad y las Normas de Adaptación del mismo a las Empresas Inmobiliarias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2003 y de los resultados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado a dicha fecha.

f) Principios contables. El balance consolidado y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjuntos se han confeccionado siguiendo los principios contables de prudencia, empresa en funcionamiento, registro, precio de adquisición, devengo, correlación de ingresos y gastos, no compensación, uniformidad e importancia relativa que determinan las normas mercantiles vigentes, aclarando en la presente Memoria consolidada todos los apartados que, por su naturaleza o importancia relativa, merecen una explicación complementaria.

3 Distribución de resultados de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de beneficios formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Miles de euros)

Bases de reparto	
Pérdidas y ganancias	103.496
	103.496
Distribución	
A dividendos	53.071
A reserva voluntaria	50.425
	103.496

Las Comisiones Ejecutivas de la Sociedad Dominante de fechas 12 de marzo, 3 de julio y 24 de septiembre de 2003 acordaron pagar a los accionistas a cuenta del dividendo que apruebe la Junta General un 18,47% del valor nominal de la acción. Estos repartos a cuenta ascendieron a un total de 36.891 miles de euros (12.297 miles de euros acordados en cada una de ellas). Por su parte, la Comisión Ejecutiva de 15 de diciembre de 2003 acordó pagar a los accionistas a cuenta del dividendo que apruebe la Junta General, un 12,08% del valor nominal de la acción. Este reparto a cuenta ascendió a un total de 8.044 miles de euros.

Se incluyen a continuación los cuadros demostrativos de la existencia de liquidez suficiente que tuvieron en cuenta las mencionadas Comisiones Ejecutivas para decidir el pago a cuenta de los dividendos del ejercicio 2003.

(Miles de euros)

	12 de marzo 2003	3 de julio 2003	24 de septiembre 2003	15 de diciembre 2003
Resultado neto de impuestos	33.239	47.728	59.182	87.871
Cash flow neto de impuestos	34.239	49.842	62.743	93.158
Tesorería y disponible en otras fuentes de financiación	167.299	209.240	171.620	182.875

La liquidez existente en la fecha de declaración de los dividendos a cuenta era superior al importe bruto del mismo, existiendo estudios de liquidez que abarcan un periodo de doce meses posterior y que muestran una situación suficiente de liquidez para efectuar el pago de dichos dividendos.

4 Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2003, de acuerdo con las establecidas por las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas, el Plan General de Contabilidad y con las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, han sido las siguientes:

a) Principios de consolidación. Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante. Todas las sociedades consolidadas tienen como fecha de cierre de sus cuentas anuales el 31 de diciembre.

Como paso previo a la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, se ha procedido a la eliminación de los saldos y las transacciones de ingresos y gastos significativos entre sociedades del Grupo.

b) Transacciones entre sociedades consolidadas. Se eliminan los resultados por operaciones internas en el perímetro de la consolidación siempre y cuando su importe sea relevante, difiriéndose hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo. En los trabajos efectuados por el Grupo para su propio inmovilizado se eliminan los resultados intragrupo, aflorando los mismos al ritmo de la amortización de los elementos afectados o en el momento de la enajenación a terceros.

Se han eliminado de las cuentas anuales consolidadas, los créditos y débitos entre las sociedades comprendidas en el perímetro consolidable, así como los ingresos y gastos internos producidos en dicho perímetro.

c) Homogeneización. No ha sido necesario aplicar criterios de homogeneización a las sociedades del Grupo ya que, en general, existen en el mismo normas internas uniformes.

d) Gastos de establecimiento. Los gastos de establecimiento están formados por los gastos de constitución, los de primer establecimiento y los de ampliación de capital, y están contabilizados por los costes incurridos.

Los gastos de establecimiento se amortizan sistemáticamente en un plazo no superior a cinco años.

e) Inmovilizado inmaterial. Los bienes comprendidos en el inmovilizado inmaterial se valoran a su precio de adquisición y o aportación y se presenta neto de su correspondiente amortización acumulada. No se incluyen los gastos de financiación.

El inmovilizado inmaterial se amortiza linealmente, y para aquellos elementos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero, se establece como vida útil el mismo período que se considera en el inmovilizado material, salvo si son bienes usados, en cuyo caso se considera la vida útil reducida el 50%.

f) Inmovilizado material. Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran a su coste de adquisición o de producción, en el caso de inmuebles construidos directamente por el Grupo Realía Business. Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes. Algunos elementos del inmovilizado material reflejan el efecto de la actualización practicada al amparo del Real Decreto ley 7/1.996, de 7 de junio.

Los gastos de reparación, mantenimiento y mejora que no supongan una ampliación de vida útil de los distintos elementos, se aplican directamente a gastos del ejercicio.

El Grupo sigue el criterio contable de no capitalizar gastos financieros en el Inmovilizado material.

El Grupo amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal en función de la vida útil de los respectivos bienes, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por el funcionamiento, uso y disfrute, aplicando los siguientes coeficientes:

	Coeficiente
Edificios y otras construcciones	1%-4%
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	5%-25%
Otro inmovilizado	5%-25%

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspa a su correspondiente cuenta de inmovilizado material, según su naturaleza.

Los valores utilizados como base para el cálculo de la amortización de los bienes aportados por FCC, en la aportación de “rama de actividad” efectuada en 1993, son los históricos y no se han alterado los criterios utilizados anteriormente.

Los edificios son amortizados excluyendo el valor del suelo sobre el que se ubica.

El Grupo dota las oportunas provisiones de depreciación cuando existen dudas sobre la recuperabilidad del valor contable.

El Grupo Realía Business tiene plusvalías asignadas a terrenos como consecuencia de asignación de fondos de comercio surgidos en adquisiciones de diversas participaciones. El importe de estas plusvalías asciende a 27.665 miles de euros.

El importe cargado a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2003 en concepto de amortización del inmovilizado material ha sido de 13.775 miles de euros.

g) Inversiones financieras. El inmovilizado financiero se halla valorado a coste de adquisición o a valor de mercado, el menor. El valor de mercado se determina en base al valor teórico-contable de las participaciones, corregido en el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición y que subsistan en el momento de la valoración.

Las minusvalías entre el coste y el valor teórico contable, corregido en su caso, o mercado, el menor, se registran en la cuenta de "Provisiones" del balance de situación consolidado adjunto.

Los préstamos concedidos por el Grupo Realía Business son valorados por el nominal concedido.

Los títulos y créditos se clasifican a corto o largo plazo, considerándose como corto plazo aquellos créditos cuyo vencimiento es de hasta doce meses a partir de 31 de diciembre de 2003 y largo plazo los que superen dicho período. En cuanto al resto de las inversiones, se consideran inmovilizado aquellas que se mantienen con carácter de permanencia.

h) Gastos a distribuir en varios ejercicios. Se incluyen, principalmente, los gastos financieros por aplazamiento en el pago de compra de suelo u otros activos inmobiliarios.

Dichos gastos se imputarán a resultados durante el plazo de vencimiento de las correspondientes deudas y de acuerdo con un plan financiero.

i) Existencias. Las existencias se valoran de acuerdo a los siguientes criterios:

1. Terrenos y solares. Se encuentran valorados a su precio de adquisición o aportación. También se incluyen los costes de explanación, vallado y derribo cuando son necesarios.

Asimismo, se incluye como mayor valor de los terrenos y solares los costes de urbanización, proyecto y planeamiento.

2. Promociones en curso. Se incluye el valor de los solares incorporados al proceso de producción, así como los costes incurridos en la construcción de los mismos hasta que la promoción inicie la fase de entrega a los clientes.

3. Productos terminados. Su valoración se produce de acuerdo a lo establecido para las promociones en curso, finalizando cualquier activación de costes, desde el momento en que se consideraron inmuebles acabados y están en situación de ser entregados a nuestros clientes.

El Grupo Realía Business dota las oportunas provisiones por depreciación de las existencias cuando el coste contabilizado excede a su valor de mercado.

El Grupo Realía Business sigue el criterio contable de no capitalizar gastos financieros en las promociones inmobiliarias.

El Grupo Realía Business tiene plusvalías asignadas a terrenos como consecuencia de asignación de fondos de comercio surgidos en adquisiciones de diversas participaciones. El importe de las estas plusvalías asciende a 20.857 miles de euros.

Durante el ejercicio 2003 el Grupo Realía Business, con el fin de converger a las Normas Internacionales de Contabilidad, ha cambiado el criterio de capitalización de los gastos comerciales en las promociones inmobiliarias, pasando a registrar dichos gastos en la cuenta de resultados. De haberse mantenido el criterio contable aplicado en ejercicios anteriores, el resultado después de impuestos del ejercicio habría aumentado en 9.535 miles de euros, aproximadamente.

j) Provisiones para riesgos y operaciones de tráfico. El Grupo Realía Business provisiona los gastos que se pudieran producir desde la terminación de la promoción hasta la liquidación definitiva y vencimiento de la responsabilidad por defectos de calidad, vicios ocultos, reparaciones extraordinarias u otras contingencias que se pudieran producir en los inmuebles entregados, terminados y pendientes de venta.

Asimismo, se provisiona el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables, nacidas de litigios o por obligaciones pendientes, de cuantía indeterminada y a cargo del Grupo.

k) Deudas. Las deudas con entidades de crédito se valoran según los importes dispuestos, incrementados con los intereses devengados pero no vencidos.

En el resto de deudas comerciales o no comerciales se valoran, según el valor de reembolso, recogiendo-se como gastos a distribuir en varios ejercicios o como ajustes por periodificación de activo (según sea a largo o corto plazo, respectivamente), los intereses de las operaciones que se aflorarán a resultados en función de la deuda pendiente de amortizar.

El largo y corto plazo de las deudas se clasifica en función del vencimiento respecto a la fecha del balance; considerando corto plazo las deudas cuyo vencimiento tiene lugar en los doce meses siguientes a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales, y largo plazo, los que superen dicho período.

l) Impuestos sobre beneficios. El gasto por Impuesto sobre Sociedades se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y pagos a cuenta. El Grupo Realía Business no está acogido al régimen fiscal de declaración consolidada.

m) Ingresos y gastos. Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, el Grupo Realía Business únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del período, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aun las eventuales, se contabilizan tan pronto como son conocidos.

Los ingresos por ventas de las unidades y el coste de las mismas se reconocen en el momento de la transmisión de la propiedad de éstas a los clientes y entrega de llaves. Las entregas a cuenta percibidas y los compromisos contraídos con clientes se hallan registrados en el pasivo del balance de situación consolidado como "Anticipos recibidos por pedidos", bien a corto o largo plazo, según la fecha de compromiso de entrega de las viviendas.

En relación con los ingresos por arrendamientos, estos se registran en función del criterio de devengo, incluyéndose en el epígrafe “Ajustes por periodificación” del pasivo del balance de situación consolidado adjunto los cobros percibidos anticipadamente.

n) Indemnizaciones por despido. De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, el Grupo Realia Business está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. A 31 de diciembre de 2003 no existe ningún importe pendiente de pago en concepto de indemnizaciones.

o) Medio ambiente. El Grupo, en el ejercicio de su actividad promotora habitual, tiene en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no se han incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente de importes significativos.

El Grupo no estima que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medio ambiente por importes significativos.

5 Gastos de establecimiento

El movimiento del epígrafe de gastos de ampliación de capital y de primer establecimiento durante el ejercicio 2003 ha sido el siguiente:

(Miles de euros)

Saldo al 1 de enero de 2003	101
Adiciones	153
Dotación a la amortización	(187)
Saldo al 31 de diciembre de 2003	67

6 Inmovilizado inmaterial

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas de inmovilizado inmaterial y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

(Miles de euros)

	Saldo 31.12.02	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.03
Coste					
Propiedad industrial	57	-	(56)	-	1
Aplicaciones informáticas	771	129	-	126	1.026
Anticipos	78	663	-	(118)	623
Total coste	906	792	(56)	8	1.650
Amortización acumulada					
Propiedad industrial	(51)	-	51	-	-
Aplicaciones informáticas	(259)	(192)	-	-	(451)
Total amortización acumulada	(310)	(192)	51	-	(451)
Total coste neto	596	600	(5)	8	1.199

7 Inmovilizado material

Durante 2003 los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

(Miles de euros)

	Saldo 31.12.02	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.03
Coste					
Terrenos y solares	298	-	-	-	298
Inmuebles para arrendamiento y uso propio	555.266	105.431	(4.932)	-	655.765
Instalaciones técnicas y maquinaria	339	2	(6)	-	335
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	5.868	7.406	(92)	(8)	13.174
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	83.052	6.937	(2.583)	38	87.444
Otro inmovilizado	1.805	878	(326)	(36)	2.321
Total coste	646.628	120.654	(7.939)	(6)	759.337
Amortización acumulada	(76.764)	(13.775)	2.410	(2)	(88.131)
Provisión depreciación inmovilizado	(41.196)	-	3.463	-	(37.733)
Total coste neto	528.668	106.879	(2.066)	(8)	633.473

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2003 ascienden a un importe de 2.262 miles de euros.

a) Inmuebles para arrendamiento y uso propio. A 31 de diciembre de 2003, la Sociedad tiene inmuebles destinados al arrendamiento por valor de 646.323 miles de euros, antes de considerar la amortización acumulada y las instalaciones.

De la cifra de inmovilizado material destinado a arrendamientos y uso propio, el destinado a uso propio representa el 1,44%.

Del total del coste registrado en el epígrafe de "Inmuebles para arrendamiento y uso propio" un importe de 243.286 miles de euros corresponde al valor de los solares.

Las adiciones más significativas del epígrafe de "Inmuebles para arrendamiento y uso propio" corresponden a la adquisición por Realía Business, S.A. de una nave industrial en San Sebastián de los Reyes (Madrid) por un importe de 21.500 miles de euros y la adquisición a través de Realía-Herón Comunidad de Bienes, en la que la Sociedad Dominante participa en un 50%, de un Centro de Ocio, sito en el término municipal de Alcobendas (Madrid) por un importe de 31.625 miles de euros.

Adicionalmente la sociedad Portfolio Inmobiliario, S.A., en la que la Sociedad Dominante participa en un 50%, ha adquirido un inmueble en Emilio Vargas, 4-6 (Madrid) por un importe total de 103.000 miles de euros.

La minoración más significativa de los epígrafes de "Inmuebles para arrendamiento y uso propio" y "Otras instalaciones, utillaje y mobiliario" se origina como consecuencia de la venta del edificio Eloy Gonzalo de Realía Business, S.A. El resultado obtenido por esta enajenación ha ascendido a 35.326 miles de euros, que se encuentra registrado en el epígrafe de "Beneficios en enajenación de inmovilizado material" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Existe un anticipo derivado de la promesa de venta firmada en marzo de 2003 del inmueble sito en la calle Alcalá 224-226 por importe de 721 miles de euros (véase Nota 28).

El Inmovilizado del Grupo ubicado fuera de territorio español corresponde a la sociedad Setecampos Sociedade Inmobiliaria y corresponde con un Centro Comercial de 4.405 m² activado por un valor neto de 10.629 miles de euros.

b) Inmovilizaciones en curso. Del total del coste registrado en el epígrafe de "Anticipos e inmovilizado en curso" un total de 8.329 miles de euros corresponden a anticipos, correspondiendo el resto, por importe de 4.845 miles de euros, a diversas activaciones en inmovilizado en curso.

Del importe total de anticipos entregados hasta 31 de diciembre de 2003, 8.323 miles de euros corresponden a diversos anticipos realizados por la Sociedad Dominante y derivados del contrato de compra-venta del edificio denominado Cine Fuencarral (Madrid). El aumento del saldo durante el presente ejercicio ha sido de 3.756 miles de euros.

Del importe total de inmovilizado en curso, 4.269 miles de euros corresponden a trabajos realizados en la rehabilitación del edificio de Paseo de Gracia (Barcelona) por la Sociedad Dominante. El aumento del saldo durante el presente ejercicio ha sido de 3.040 miles de euros.

Del total del coste registrado en inmovilizaciones en curso un importe de 226 miles de euros corresponde al valor de los solares.

c) Ubicación, grado de ocupación y usos. La ubicación y grado de ocupación de los inmuebles destinados a alquiler por zonas geográficas es el siguiente:

	M ² s/r	% Ocupación
Sevilla	33.042	100,00%
Barcelona	36.963	82,76%
Madrid	257.209	96,16%
Resto territorio español	3.344	88,07%
Portugal	4.405	87,33%
	334.963	94,86%

Las superficies de los inmuebles por tipología de usos es la siguiente:

	M ² s/r	% Usos
Oficinas	240.736	93,16%
Comercial-Ocio	71.256	98,93%
Logístico	22.971	100,00%
	334.963	94,86%

d) Provisión por depreciación de inmovilizado. El epígrafe de "Provisión por depreciación de inmovilizado" presenta el siguiente detalle al 31 de diciembre de 2003.

(Miles de euros)

Diagonal Sarriá	31.788
C.N. Kansas City	2.075
Edificios de Hermanos Revilla, S.A.	3.870
	37.733

Durante el ejercicio 2003 se ha producido una reversión en el epígrafe de "Provisión por depreciación de inmovilizado" por importe neto de 3.463 miles de euros, de los que 1.791 miles de euros corresponden a la reversión de parte de la provisión por depreciación de inmovilizado del edificio de oficinas Diagonal

Sarriá, por la amortización realizada en el ejercicio y 635 miles de euros corresponden a la reversión de parte de la provisión por depreciación de inmovilizado del Centro de Negocios Kansas City, ambos inmuebles pertenecientes a la Sociedad Dominante. Adicionalmente se han revertido 1.023 miles de euros de los edificios de Hermanos Revilla, S.A.

Durante el ejercicio, no se ha capitalizado importe alguno de intereses de préstamos u otras deudas.

Las únicas cargas que gravan los elementos de inmovilizado material son créditos hipotecarios que gravan los siguientes inmuebles:

(Miles de euros)

Edificio C/ Acanto,22	1.146
Edificio C/ Salvador de Madariaga	39.374
Edificio C/ Albasanz 14	1.310

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

8 Inmovilizado financiero

Los movimientos habidos durante el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2003 en las diversas cuentas del epígrafe de "Inmovilizado financiero" han sido los siguientes:

(Miles de euros)

	Saldo Inicial	Adiciones e incorporaciones	Retiros	Saldo final
Participaciones puestas en equivalencia	153	6.672	-	6.825
Otros créditos	1	3.310	(1)	3.310
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	6.708	2.534	(128)	9.114
Total	6.862	12.516	(129)	19.249

a) Participaciones puestas en equivalencia. La única adición del ejercicio en el epígrafe de "Participaciones puestas en equivalencia" corresponde a la constitución el 11 de febrero de 2003 de Desarrollos Urbanístico Sevilla Este, S.L., en la que la Sociedad Dominante participa en un 24% y a la que corresponde la practica totalidad del saldo de este epígrafe.

b) Otros créditos. El saldo del epígrafe de "Otros créditos" al 31 de diciembre de 2003 corresponde en su totalidad al préstamo entregado por Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L. a Mall Inversiones con vencimiento el 30 de junio de 2005, devengando un interés de mercado.

c) Depósitos y fianzas constituidos. Dentro del epígrafe de "Depósitos y Fianzas constituidos a largo plazo" se encuentran contabilizadas las fianzas exigidas a los arrendatarios que se depositan aproxi-

madamente, en un 90% en los Organismos Oficiales de cada Comunidad Autónoma, que ascienden a 8.703 miles de euros, así como otras fianzas y depósitos de diversa índole.

9 Gastos a distribuir en varios ejercicios

El epígrafe de “Gastos a distribuir en varios ejercicios” incluye en su totalidad los intereses generados en la Sociedad Dominante por el pago aplazado en la adquisición de un suelo en Valladolid, cuyo devengo se produce a largo plazo y que asciende a 3.340 miles de euros.

La parte de estos intereses con vencimiento inferior a un ejercicio se encuentran registrados en el epígrafe de “Ajustes por periodificación” del activo del balance de situación a 31 de diciembre de 2003 adjunto, por un importe de 1.733 miles de euros.

10 Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:

(Miles de euros)

	Coste	Provisión	Neto
Terrenos y solares	447.984	(6.801)	441.183
Obras en curso de construcción de ciclo corto	225.643	-	225.643
Obras en curso de construcción de ciclo largo	147.229	-	147.229
Edificios construidos	26.002	(530)	25.472
Anticipos a proveedores	30.807	-	30.807
Total	877.665	(7.331)	870.334

El movimiento habido durante el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2003 en los epígrafes de existencias ha sido el siguiente:

(Miles de euros)

	Saldo 31.12.02	Incorpo- raciones	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.03
Terrenos y solares	303.300	22.976	250.813	(14.857)	(114.248)	447.984
Promociones en curso de ciclo corto	197.418	-	110.240	(11.697)	(70.318)	225.643
Promociones en curso de ciclo largo	136.196	-	77.618	(8.284)	(58.301)	147.229
Edificios construidos	25.548	-	4.452	(246.865)	242.867	26.002
	662.462	22.976	443.123	(281.703)	-	846.858

En el ejercicio 2003 las adiciones más significativas habidas en el epígrafe de “Terrenos y solares”, incluidas las plusvalías del momento de la adquisición, han sido las siguientes:

	Provincia	Miles de euros
Realia Business, S.A.		
Arroyo de la Encomienda	Valladolid	76.009
Hortaleza (Valdebebas)	Madrid	21.887
San Juan de Aznalfarache	Sevilla	19.150
Parcela 2.41 Ensanche Vallecas	Madrid	18.372
Aguamar (Denia)	Alicante	10.994
PAU 5 Playa de San Juan	Alicante	10.270
Burberrys	Barcelona	7.368
R-8 Poniente	Málaga	7.342
Guadalajara PP.4	Guadalajara	7.079
UE4 Ronda perimetral Norte	Valencia	6.061
El Molar	Madrid	3.344
UA12 – Diagonal Poblenou	Barcelona	4.563
Guadalajara PP.5	Guadalajara	2.757
Granollers	Barcelona	2.356
Construcciones Euromar, S.L.		
Playa de Poniente	Alicante	31.445
R y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L.		
Guadalajara	Guadalajara	4.569
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.		
El Molar	Madrid	8.373
Molar 88, S.A.		
El Molar	Madrid	4.291
Poce, S.A.		
El Molar	Madrid	8.098
Urbanizadora del Jarama, S.A.		
El Molar	Madrid	2.467
		256.795

Con motivo de la aportación de rama de actividad realizada por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. durante el ejercicio 1993, la Sociedad Dominante recibió los solares Jardín del Mar (Campello) y Valdemoro (Madrid), a los que se efectuaron reasignaciones sobre los valores contables aportados por importes de 3.997 y 1.044 miles de euros, respectivamente. Durante el ejercicio 2003 se han realizado ajustes de carácter fiscal por 530 miles de euros. La reversión total a origen asciende a la cantidad de 4.493 miles de euros.

Durante el ejercicio 2001 y como consecuencia de la disolución con adjudicación al accionista único de activos y pasivos de Centro Inmobiliario Caja de Madrid, S.A. se produjo la revalorización a efectos fiscales de la Promoción Santa Clotilde por importe de 1.397 miles de euros. La reversión total a origen asciende a la cantidad de 1.260 miles de euros.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2003 ascienden a 473.260 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2003 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 159.340 miles de euros, de los cuales se han materializado en pagos 30.807 miles de euros, que se encuentran registrados en la rúbrica "Anticipos a proveedores" del epígrafe de existencias del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2003.

El detalle del epígrafe de "Anticipos a proveedores" a 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

Suelos	Miles de euros
Realia Business, S.A.	
Torres del Mar	7.053
Galp Lisboa	6.484
Patraix	4.192
Arroyomolinos M-E3	3.385
Arroyomolinos X-E7	1.875
Navalcarnero	1.860
Portfolio Imobiliária - Unipessoal, Ltda.	
Quinta da Bensaúde (Lisboa)	4.077
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	
Castellón	1.147
Resto	734
	30.807

Estos anticipos corresponden principalmente a las cantidades pagadas a cuenta de suelo a adquirir y para los que al 31 de diciembre de 2003 no se había producido la transmisión de la propiedad al Grupo Realia Business.

Durante el ejercicio 2003 el Grupo Realia Business no ha capitalizado gastos financieros en existencias.

Todos los inmuebles en curso y terminados 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.

a) Provisiones de existencias. La cifra de provisiones corresponde a la depreciación de un solar propiedad de la Sociedad Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A., por importe de 5.977 miles de euros, a diversos solares de la Sociedad Dominante por importe de 779 miles de euros, a solares propiedad de Astaco, S.A. por importe de 45 miles de euros y a productos terminados de la Sociedad Dominante por importe de 530 miles de euros.

11 Deudores

El desglose del epígrafe de “Deudores” a corto plazo del balance de situación al 31 de diciembre de 2003, es el siguiente:

(Miles de euros)

Clientes por ventas	8.176
Efectos a cobrar a corto plazo	29.576
Clientes dudoso cobro	351
Efectos impagados	35
Otros deudores	48.972
	87.110
Provisión para insolvencias	(2.336)
	84.774

El saldo de “Efectos a cobrar a corto plazo” y el epígrafe de “Deudores a largo plazo” del balance de situación adjunto recogen los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias cuyos vencimientos son durante el ejercicio 2004 y a partir del año 2005, respectivamente.

El resto de deudores presenta el siguiente desglose:

(Miles de euros)

Empresas asociadas	1.444
Administraciones Públicas (Nota 12)	45.742
Deudores varios	1.786
	48.972

Las partidas más significativas de deudores varios corresponden a repercusiones a constructoras por reparaciones diversas de promociones terminadas por importe de 465 miles de euros, a deudas por operaciones de compraventa de suelos y arrendamientos de fincas pendientes de derribo para ejecutar futuras promociones por importe de 358 miles de euros, y a repercusiones de gastos diversos por operaciones realizadas con terceros socios por importe de 337 miles de euros.

12 Administraciones Públicas

El detalle de los saldos mantenidos con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

(Miles de euros)

	2003
Saldos deudores (Nota 11):	
Hacienda Pública deudora por IVA	35.760
Hacienda Pública deudora por IGIC	872
Impuesto sobre Sociedades a devolver (Nota 22)	552
H ^a Pa devolución de impuestos	656
Hacienda Pública IVA/IGIC soportado diferido	5.615
Otros impuestos	15
Impuestos anticipados (Nota 22)	2.272
	45.742
Saldos acreedores (Nota 20):	
Provisión Impuesto sobre Sociedades (Nota 22)	6.964
Hacienda Pública por retenciones practicadas a cuenta del IRPF	370
Hacienda Pública acreedor por IVA	978
Hacienda Pública IVA/IGIC repercutido diferido	1.341
Organismos de la Seguridad Social	314
Otras Entidades Públicas	3.372
Impuesto sobre beneficios diferidos (Nota 22)	6.962
	20.301

13 Inversiones financieras temporales

El detalle del saldo recogido en el epígrafe "Inversiones financieras temporales" del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

(Miles de euros)

	2003
Créditos a empresas asociadas	2.291
Cartera de valores a corto plazo	5.917
Otros créditos	160
Depósitos y fianzas constituidos	119
	8.487

A 31 de diciembre de 2003 el epígrafe de “Créditos a empresas asociadas” recoge fundamentalmente un préstamo concedido por la Sociedad Dominante a Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas, S.L. por un principal de 1.537 miles de euros y vencimiento 25 de noviembre de 2004, devengando un interés anual del Euribor más 0,25%.

El epígrafe de “Cartera de valores a corto plazo” del balance al 31 de diciembre de 2003 adjunto, corresponde fundamentalmente a la constitución de Eurodepósitos por importe de 1.207 miles de euros, a la inversión en Obligaciones del Estado por 2.465 miles de euros y a la adquisición de Letras del Tesoro por 1.560 miles de euros. Todas estas inversiones tienen vencimiento a corto plazo.

14 Fondos propios

El importe y los movimientos de las cuentas de capital y reservas durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2003 son los siguientes:

(Miles de euros)

	Saldo 31.12.02	Distribución Resultado Ejercicio 2002	Otros movimientos	Resultado ejercicio 2003	Saldo 31.12.03
Capital	66.570	-	-	-	66.570
Prima de emisión	215.851	-	-	-	215.851
Reserva legal	15.292	-	(1)	-	15.291
Reserva indisponible	43.764	-	-	-	43.764
Reservas voluntarias	22.200	23.098	-	-	45.298
Diferencia redenominación capital a euros	113	-	-	-	113
Reserva en sociedades consolidadas por integración global y proporcional	12.819	4.593	(6)	-	17.406
Resultado consolidado	62.058	(62.058)	-	111.716	111.716
Resultado atribuido a socios externos	(6.701)	6.701	-	(5.563)	(5.563)
Dividendo complementario distribuido en el ejercicio	-	222	(222)	-	-
Dividendo activo a cuenta	(27.460)	27.460	(44.935)	-	(44.935)
Total fondos propios	404.506	16	(45.164)	106.153	465.511

a) Capital social. A 31 de diciembre de 2003 el capital social de la Sociedad Dominante está representado por 92.458.774 acciones al portador de 0,72 euros cada una, totalmente suscritas y desembolsadas en la forma siguiente:

(Miles de euros)

	Porcentaje de Participación	Importe capital
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	44,246%	29.455
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	33,918%	22.580
Corporación Financiera Caja Madrid, S.A.	15,244%	10.148
Corporación Financiera Hispánica, S.A.	4,405%	2.933
Parinver, S.A.	0,629%	418
Seguros El Corte Inglés, S.A.	0,629%	418
Grucycsa, S.A.	0,510%	339
Ibérica de Autopistas, S.A.	0,419%	279
	100,00%	66.570

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

c) Reserva legal. De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a reserva legal hasta que ésta alcance, al menos el 20% del capital. La reserva legal no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación.

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.

d) Reserva indisponible. Las reservas indisponibles por importe de 43.764 miles de euros se producen 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.

e) Reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional.

Las reservas en sociedades consolidadas corresponden principalmente a las sociedades aportadas por FCC Inmobiliaria, S.A., sociedades para las que se consideró como fecha de primera consolidación, la fecha de incorporación al Grupo FCC Inmobiliaria (véase Nota 16).

15 Socios externos

El saldo del capítulo “Socios Externos”, así como el de los resultados atribuidos a Socios externos reconocidos durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2003, ha sido el siguiente:

(Miles de euros)

Sociedad	Socios Externos	Resultados atribuidos a Socios Externos
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	103	-
Servicios Índice, S.A.	1.019	(122)
Construcciones Euromar, S.L.	1.281	(188)
Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L.	2.683	(938)
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	970	8
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	83	(803)
Noralia, S.A.	2.497	(261)
R y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L.	2.062	(110)
Subgrupo Planigesá	73.233	7.977
Total	83.931	5.563

El movimiento habido en el capítulo de “Socios Externos” ha sido el siguiente:

Sociedad	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2002	81.387
Ampliaciones de capital	10.357
Distribución de dividendos	(2.733)
Variación porcentaje participación	(3.681)
Compra BOANE	(6.978)
Plusvalías EUROMAR	16
Resultados del ejercicio 2003	5.563
Saldo al 31 de diciembre de 2003	83.931

16 Aportación de las sociedades a las cuentas del Grupo Realía Business

(Miles de euros)

Sociedades	A Reservas Consolidadas 2003	Al Resultado Consolidado 2003
Astaco, S.A.	-	72
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	-	(413)
Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.A.	420	165
Centro de Información y Servicios para el Mercado Inmobiliario, S.A.	350	329
Servicios Índice, S.A.	(4)	(714)
Subgrupo Planiges	14.213	4.814
Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L.	(60)	(977)
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	261	(3)
Setecampos - Sociedade Imobiliária, S.A.	2.080	(891)
Portfolio Inmobiliario, S.A.	-	(2.656)
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	82	8
Festival Parks Leganés, S.A.	66	(16)
Construcciones Euromar, S.L.	(2)	(196)
Otras sociedades	-	(666)
Realía Business, S.A.	-	107.297
Total	17.406	106.153

17 Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo

Los importes dispuestos al 31 de diciembre de 2003 presentan el siguiente detalle:

(Miles de euros)

	2003
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito a corto plazo	56.379
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito a corto plazo asociadas	21.579
Intereses de deudas a corto plazo	3.003
	80.961
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito a largo plazo	224.513
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito a largo plazo asociadas	237.675
	462.188
	543.149

El vencimiento de los préstamos y deudas financieras es el siguiente:

(Miles de euros)

	2003
2004	80.961
2005	339.902
2006	15.824
2007	8.422
2008 y posteriores	98.040
	543.149

El tipo de interés vigente al 31 de diciembre de 2003 aplicable al conjunto de endeudamiento del Grupo es del 2,53%.

Las deudas financieras incluidas en entidades de crédito asociadas corresponden a los créditos con Caja Madrid, accionista de la Sociedad.

El importe de gastos financieros devengados y no pagados al 31 de diciembre de 2003, asciende a 3.003 miles de euros.

Las deudas de las sociedades del Grupo con Caja Madrid, accionista de la Sociedad Dominante (véase Nota 14) son las siguientes:

(Miles de euros)

	2003
Préstamos	60.778
Créditos	198.476
	259.254

Durante el ejercicio 2003 el Grupo Realia Business ha suscrito operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés. Los instrumentos utilizados, collars y contratos de permuta financiera de intereses (Interest Rate Swaps) permiten que a 31 de diciembre de 2003 la deuda financiera variable se encuentre protegida en un 52,98% frente a posibles alzas en los tipos de interés.

El detalle de la deuda financiera a tipo variable protegida, en función de la cobertura del tipo de riesgo es el siguiente:

(Miles de euros)

	2003
Protegida:	
Con Collars	190.139
Con IRS	96.030
	286.169

Los tipos de interés fijos que se desprenden de estas operaciones se sitúan entre un máximo del 5,95% y un mínimo del 2,78% para los tipos de interés de referencia (sin tener en cuenta los diferenciales de cada operación de préstamo particular), siendo la media ponderada de los mismos equivalente al 3,88%.

Los vencimientos de estas operaciones se sitúan, en función a su fecha de contratación, entre febrero de 2005 y marzo de 2008.

La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en el ejercicio, ha supuesto el aumento del gasto por intereses de la deuda bancaria en 1.915 miles de euros. La valoración a mercado de los derivados contratados en vigor al 31 de diciembre de 2003 supondría una minusvalía de 3.474 miles de euros, que será registrada contablemente durante la vigencia de los correspondientes contratos.

18 Acreeedores comerciales a corto y largo plazo

En estos epígrafes del balance se incluyen “Anticipos de Clientes”, “Fianzas y depósitos”, “Proveedores por compra de suelos” y “Proveedores por ejecución de obra y prestaciones de servicios”, conceptos todos ellos específicos de las empresas inmobiliarias. Distinguimos entre corto y largo plazo por su fecha de vencimiento.

a) Acreeedores comerciales a largo plazo

(Miles de euros)

	2003
Anticipos de clientes	17.541
Proveedores por compra de suelos:	
Sin instrumento de pago	14.922
Con efectos comerciales	103.638
	136.101

b) Acreeedores comerciales a corto plazo

(Miles de euros)

	2003
Anticipos de clientes	102.882
Proveedores por compra de suelos, ejecuciones de obra y prestaciones de servicios:	
Sin instrumento de pago	43.837
Con efectos comerciales	143.560
	290.279

19 Saldos con empresas asociadas a corto y largo plazo

Los conceptos que generan las deudas con empresas Asociadas son debidas, fundamentalmente, a la realización de promociones inmobiliarias y prestación de servicios de FCC Construcción, S.A., de acuerdo al siguiente detalle:

(Miles de euros)

ISO, S.A.	7.150
FCC Construcción, S.A.	31.422
Otras sociedades del Grupo	1.265
	39.837

20 Otras deudas no comerciales

Su desglose corresponde a:

(Miles de euros)

	2003
Administraciones Públicas (Nota 12)	20.301
Deudas representadas por efectos a pagar	9.167
Otras deudas	9.621
Remuneraciones pendientes de pago	135
Fianzas y depósitos recibidos	96
	39.320

21 Provisiones para riesgos y operaciones de tráfico

a) Provisiones para riesgos. Tal y como se indica en la Nota 4-j), el Grupo tiene como norma el dotar con cargo a la cuenta de resultados el importe suficiente 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. Asimismo, las sociedades del Grupo con inmuebles arrendados tienen constituida una provisión para reparaciones y conservación de los edificios.

La Sociedad Dominante ha dotado en el ejercicio 2003 la provisión para la cobertura de garantías de reparación y atención de postventa de las promociones entregadas hasta la fecha, según el artículo 13.2.g. de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Esto, ha supuesto 3.771 miles de euros de incremento del saldo en el ejercicio 2003, recogiendo en el epígrafe de "Variación de la provisión para riesgos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Además, se ha incrementado el saldo en 301 miles de euros, recogidos en el epígrafe de "Pérdidas procedentes del inmovilizado y cartera de control" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta a 31 de diciembre de 2003.

El movimiento de la provisión para terminación de obras y grandes reparaciones durante el ejercicio ha sido:

(Miles de euros)

	2003
Saldo al 31 de diciembre de 2002	15.066
Dotación provisión terminación de obra	17.698
Aplicación provisión terminación de obra	(13.927)
Dotación provisión venta SERINSA	301
Aplicación provisión grandes reparaciones	(366)
	18.772

b) Provisiones para operaciones de tráfico. Estas provisiones cubren los pasivos contingentes que pudieran derivarse de reclamaciones de terceros como consecuencia de operaciones de tráfico pendientes de resolución al cierre del ejercicio y posibles riesgos. El importe a 31 de diciembre de 2003 asciende a 5.129 miles de euros, habiéndose aplicado durante el ejercicio un importe de 1.723 miles de euros.

22 Situación fiscal

Debido a que el Grupo no ha solicitado el régimen de declaración consolidada a efectos del Impuesto sobre Sociedades, el gasto por dicho impuesto y la cuota a pagar por el Grupo ha sido calculada mediante la agregación de la deuda tributaria de cada sociedad consolidada.

La conciliación de la diferencia existente entre el resultado contable del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

(Miles de euros)

	2003
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	148.681
Diferencias permanentes	(28.459)
Compensación bases imponibles negativas	(2.416)
Eliminaciones de consolidación	7.613
Base contable del impuesto	125.419
Diferencias temporales originadas en el ejercicio	(8.262)
Diferencias temporales originadas en ejercicios anteriores	(1.764)
Base imponible consolidada	115.393
Cuota íntegra:	40.387
Deducciones	(5.149)
Cuota líquida	35.238
Retenciones y otros pagos	(28.826)
Impuesto sobre Sociedades a ingresar (Nota 12)	6.412

El importe correspondiente a “Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades” del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2003 está formado por un importe a pagar por 6.964 miles de euros y por un importe a devolver por parte de la Administración de 552 miles de euros.

El gasto del ejercicio por Impuesto sobre Sociedades se calcula como sigue:

(Miles de euros)

	2003
Base contable del impuesto	148.681
Diferencias permanentes	(28.459)
Compensación bases imponible negativas	(2.416)
Eliminaciones de consolidación	7.613
Resultado contable ajustado	125.419
Cuota al 35%	43.897
Deducciones	(5.148)
Impuesto sobre Sociedades devengado	38.749
Ajustes al Impuesto de Sociedades ejercicio 2002	(1.784)
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	36.965

Las diferencias permanentes del Grupo incluyen, por importe de 11.860 miles de euros, la corrección monetaria de las plusvalías obtenidas en la venta de activos fijos.

A 31 de diciembre de 2003 la Sociedad dominante no tiene bases negativas pendientes de compensar.

El detalle de las bases imponible pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

Año Origen	Fecha Límite de Compensación	Miles de Euros Ejercicio 2003
1992	2007	517
1993	2008	490
1994	2009	781
1995	2010	1.001
1996	2011	1.305
1997	2012	1.819
1998	2013	1.416
1999	2014	406
2000	2015	830
2001	2016	1.738
2002	2017	1.053
2003	2018	10.007
		21.363

El detalle de las diferencias temporales del Grupo en el reconocimiento de gastos e ingresos a efectos contables y fiscales y de su correspondiente efecto impositivo es como sigue:

(Miles de euros)

	Diferencia Temporal	Impuesto Anticipado (Nota 12)	Impuesto Diferido (Nota 12)
Saldo apertura	(3.049)	1.879	(2.946)
Reasignación de valores Euromar/Valdemoro	5.211	1.824	-
Reversión provisión terminación obra 1999	(4.651)	(1.628)	-
Provisión venta cartera SERINSA	300	105	-
Reversión Plan de Pensiones	(14)	(5)	-
Reversión UTE Vallehermoso año 1995	(323)	(113)	-
Reversión ajuste Diagonal Sarriá	(3)	(1)	-
Activación BIN Euromar	591	207	-
Ajuste Cámara Comercio Hermanos Revilla	12	4	-
Operaciones a plazo	(11.663)	-	(4.082)
Amortización activos revalorizados	137	-	48
Amortización reinversión	29	-	10
Arrendamiento financiero	23	-	8
Saldo a 31 de diciembre de 2003	(13.400)	2.272	(6.962)

En el ejercicio 2003, la Sociedad Dominante se ha acogido a la deducción por reinversión del artículo 36 ter de la Ley del Impuesto sobre Sociedades unas rentas por importe de 4.796 miles de euros, habiéndose producido la reinversión en ese mismo ejercicio en cumplimiento con lo establecido en los apartados 3 y 4 del citado precepto.

Como consecuencia de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. realizada durante el ejercicio 2000 y la fusión realizada durante el ejercicio 2001, la Sociedad asume la responsabilidad frente a las autoridades fiscales, por la parte que le corresponde en virtud de los proyectos de escisión y fusión respectivos, derivados de las posibles actuaciones y responsabilidades que se inicien contra las sociedades escindidas y fusionadas.

Durante el ejercicio 2002, las Sociedades Diagonal Sarriá, S.A. y Centro Inmobiliario Caja de Madrid, S.A., fusionadas con Realía Business, S.A., fueron inspeccionadas por las autoridades fiscales sobre Impuesto sobre Sociedades, IRPF e IVA de los años 1998 a 1999, no generándose ningún acta relevante por estas actuaciones de la inspección.

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. Realía Business, S.A. tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios, excepto aquellos que han sido descritos en el párrafo anterior, así como el resto de las sociedades dependientes que forman el Grupo.

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

23 Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al cierre del ejercicio, el importe global de las garantías comprometidas por el Grupo Realía Business con terceros asciende a 376.003 miles de euros, siendo su desglose el siguiente:

	Miles de euros
Cantidades anticipadas por clientes	84.751
Compra de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros	291.252
	376.003

El apartado "Otros", corresponde a garantías prestadas en concursos, garantías urbanísticas y reclamaciones ante organismos y administraciones públicas.

Asimismo, la Sociedad PLANIGESA, S.A., tiene concedida una prenda sobre el 18,83 % de las acciones que posee de la Sociedad HERMANOS REVILLA, S.A., en garantía del único préstamo que tiene por un nominal de 11.400 miles de euros.

24 Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios. La distribución del importe neto de la cifra de negocios por actividad y localización geográfica al 31 de diciembre de 2003 ha sido la siguiente:

	Miles de Euros	%
Promociones inmobiliarias	388.155	82,53%
Alquileres	72.907	15,50%
Otros	9.243	1,97%
	470.305	100,00%

(Miles de euros)

Comunidades Autónomas	Cifra de Negocio	%
Madrid	276.197	58,73%
Cataluña	54.931	11,68%
Valencia	93.406	19,86%
Andalucía	32.496	6,91%
Canarias	9.979	2,12%
Castilla La Mancha	205	0,04%
Exterior	1.960	0,42%
Otros	1.131	0,24%
	470.305	100,00%

b) Aprovisionamientos. El desglose del importe registrado como “Aprovisionamientos” en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2003 de la Sociedad, es el siguiente:

	Miles de euros
Compras de Terrenos y solares	265.008
Variación de existencias	(119.437)
Obras y servicios realizados por terceros	170.397
Totales	315.968

La tipología de este consumo corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los activos asociados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

c) Personal. El número medio de personas empleadas en el Grupo durante el ejercicio 2003, distribuido por categorías profesionales y tipo de contrato es el siguiente:

	Número medio de empleados
Directores y titulados de grado superior	79
Técnicos titulados de grado medio	55
Administrativos, vendedores y asimilados	131
Resto personal asalariado y adscritos y a contratas	220
	485

	Número medio de empleados
Número medio personal fijo	247
Número medio personal eventual	238
	485

A 31 de diciembre de 2003 el detalle del epígrafe de “Gastos de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

(Miles de euros)

	2003
Sueldos, salarios y asimilados	14.409
Cargas sociales	2.983
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones	421
Otros gastos sociales	253
	18.066

d) Transacciones con empresas del Grupo. 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
Obras y servicios	54.774
Compras asociadas a terrenos	3.238
Ingresos por arrendamiento	4.930
Servicios prestados	3.790
Servicios recibidos	1.988
Intereses cargados	6.820
Intereses abonados	126

25 Impacto Medioambiental

Durante el ejercicio 2003, no se ha producido ningún gasto relacionado con los conceptos especificados en la resolución de 25 de marzo de 2002 del ICAC, donde se aprobaban normas para el reconocimiento, valoración e información de los aspectos medioambientales en las cuentas anuales.

26 Otra información

El Grupo ha satisfecho la cantidad de 899 miles de euros en concepto de remuneración y dietas a los miembros del Consejo de Administración, no existiendo anticipos ni créditos concedidos.

El Grupo no tiene constituidas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros antiguos y actuales del órgano de administración, salvo los miembros que forman parte de la plantilla laboral de la Sociedad para los cuales se han aportado a planes de pensiones de contribución definida y primas de seguro de vida 25 y 2 miles de euros respectivamente.

Información Consejo de Administración Artículo 127.ter.4.

De conformidad con lo establecido en el artículo 127.ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifican la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas, a continuación se recoge la información suministrada en la comunicación enviada por los siguientes Administradores de la Sociedad Dominante:

FCC MEDIO AMBIENTE, S.A. Es una sociedad miembro del Grupo constituido por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y sociedades dependientes (Grupo FCC). El Grupo FCC es titular del 49,161% del capital social de REALIA Business, S.A. El Grupo FCC, a través de varias de sus sociedades, realiza las mismas, análogas o complementarias actividades que las que constituyen el objeto social de REALIA Business, S.A.

FCC VERSIA, S.A. Es una sociedad miembro del Grupo constituido por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y sociedades dependientes (Grupo FCC). El Grupo FCC es titular del 49,161% del capital social de REALIA Business, S.A. El Grupo FCC, a través de varias de sus sociedades, realiza las mismas, análogas o complementarias actividades que las que constituyen el objeto social de REALIA Business, S.A.

FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. Es la sociedad cabecera del Grupo de su mismo nombre, siendo titular, directa o indirectamente, del 49,161% del capital REALIA Business, S.A. Entre las sociedades del Grupo FCC cabe citar, entre otras, además de la propia FCC, FCC Construcción, S.A. (y sociedades dependientes), cuyas actividades coinciden o son análogas o complementarias a las de REALIA Business, S.A.

D. ANTONIO MOYANO PAREDES. No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., ni realiza el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de ésta en sociedades ajenas al Grupo de REALIA Business, S.A.

D^a ELENA GIL GARCÍA. No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A. Por otro lado, realiza por cuenta ajena análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., siendo Vicepresidenta del Consejo de Administración de la Sociedad Gesmadrid, S.G.I.I.C., S.A.

D. IGNACIO BAYÓN MARINÉ. No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., ni realiza el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de ésta en sociedades ajenas al Grupo de REALIA Business, S.A., salvo en el ámbito de una empresa familiar de carácter patrimonial.

D. ILDEFONSO JOSÉ SÁNCHEZ BARCOJ. No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., ni realiza el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de ésta.

D. IÑIGO ALDAZ BARRERA. No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., salvo en el ámbito de una empresa familiar de carácter patrimonial. Asimismo, no realiza actividad por cuenta ajena, fuera del Grupo de REALIA Business, S.A., salvo en la entidad TASACIONES MADRID, S.A., en la que ostenta el cargo de Presidente del Consejo de Administración.

D. JOSÉ ANTONIO MORAL SANTÍN. No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., ni realiza el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de ésta.

D. JUAN JOSÉ AZCONA OLÓNDRIZ. No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A. Por otro lado, realiza por cuenta ajena análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., siendo Consejero de la Entidad CORPORACIÓN FINANCIERA CAJA DE MADRID.

D. MATÍAS AMAT ROCA. No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., ni realiza el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de ésta.

27 Remuneración a auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas prestados a las distintas sociedades que componen el grupo Realía Business y sociedades dependientes por el auditor principal, así como por otras entidades vinculadas al mismo durante el ejercicio 2003 han ascendido a 77 miles de euros, asimismo los honorarios por este mismo concepto correspondientes a otros auditores participantes en la auditoría de distintas sociedades del grupo ascendieron a 38 miles de euros.

Por otra parte, los honorarios relativos a otros servicios profesionales prestados a las distintas sociedades del grupo por el auditor principal y por otras entidades vinculadas al mismo ascendieron durante el ejercicio 2003 a 10 miles de euros.

28 Hechos posteriores

Con fecha 29 de enero de 2004 la Sociedad Dominante ha procedido a la venta del 17,46% de los títulos de la sociedad Servicios Índice S.A. por un importe de 10.752 miles de euros. El beneficio de esta venta ascendió a 9.532 miles de euros. Al igual que en la transmisión realizada del 5% de los títulos en el ejercicio 2003 la sociedad ha ajustado el resultado por importe de 1.051 miles de euros.

También el 29 de febrero de 2004 la Sociedad Dominante elevó a escritura pública la promesa de venta firmada en marzo de 2003 del inmueble sito en la calle Alcalá 224-226 por un importe de 7.057 miles de euros, obteniéndose un beneficio extraordinario de 2.574 miles de euros.

Con fecha 9 de Marzo de 2004, la Comisión Ejecutiva de la Sociedad, ha acordado pagar a los accionistas un dividendo a cuenta del que apruebe la Junta General, de 0,088 euros/accion. Se incluye a continuación el cuadro demostrativo de la existencia de liquidez suficiente, que tuvo en cuenta la mencionada Comisión Ejecutiva para decidir el pago a cuenta referido:

(Miles de euros)

	Datos a 31/12/2003
Resultado neto de impuestos	103.496
Cash-Flow neto de impuestos	108.647
Tesorería y disponible en otras fuentes de financiación	194.588

REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

Arrexos

REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

ANEXO I

(Miles de euros)

							Resultado Ejercicio 2003 antes de Impuestos	
Sociedades Consolidadas por Integración Global	Domicilio	Actividad	% Particip.	Valor Neto	Capital	Reservas y Resultados	Ordinario	Extraord.
R y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L.	Pº de la Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	51,00	2.147	4.500	(290)	(223)	-
Centro de Información y Servicios para el Mercado, S.A.U.	Pº de la Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	100,00	969	668	833	503	3
Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.A.	Pº de la Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	100,00	340	240	685	338	(82)
Portfolio Imobiliária - Unipessoal Lda.	Avda. da Libertade, 249 – Lisboa	Inmobiliaria	100,00	99	250	(151)	(151)	-
Sempredda, S.L.U.	Pº de la Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	100,00	10	10	-	-	-
Servicios Índice, S.A.	Pº de la Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	85,42	5.967	8.000	(1.014)	(837)	-
Planiges, S.A.	Pº de la Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	71,00	31.365	46.878	(2.628)	2.344	-
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L	Pº de la Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	66,66	961	3.005	(347)	(1.217)	-
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A .	Pº de la Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	97,62	6.894	4.147	177	(3)	-
Construcciones Euromar, S.L. (*)	Avda. Doctor Gadea, 23 – Alicante	Inmobiliaria	51,00	3.770	3.000	(388)	(599)	8
Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L.	Pº de la Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	51,00	2.378	8.715	(4.051)	(1.914)	(811)
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	Avda. de Aragón, 30 – Valencia	Inmobiliaria	51,00	920	1.803	177	25	-
Hermanos Revilla, S.A.	Pº de la Castellana, 41 – Madrid	Inmobiliaria	51,13	65.250	54.881	74.776	18.662	1.035
Festival Parks Leganés, S.A .	Pº de la Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	100,00	911	1.000	(90)	(16)	-
Noralia, S.A.	Pº de la Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	51,00	2.599	5.700	(604)	(533)	-
Boane 2.003, S.A.	Pº de la Castellana, 41 – Madrid	Inmobiliaria	51,13	14.667	8.714	(167)	289	-

(*) Con motivo de la aportación que FCC realizó a FCC Inmobiliaria, S.A. en 1993 se procedió a reasignar el valor de la Cartera Euromar en 4.668 miles de euros.

REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

ANEXO II

(Miles de euros)

							Resultado Ejercicio 2003 antes de Impuestos	
Sociedades Consolidadas por integración proporcional	Domicilio	Actividad	% Particip.	Valor Neto	Capital	Reservas y Resultados	Ordinario	Extraord.
Portfolio Inmobiliario, S.A.	Pº de la Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	50,00	9.844	12.620	7.068	(5.309)	(3)
Astaco, S.A.	C/ Gral. Pardiñas, 73 Madrid	Inmobiliaria	50,00	2.991	7.766	(1.784)	144	-
San Gregorio 2000, S.L.	Ctra. Gral. del Sur Km. 53 – Maspalomas – Las Palmas	Inmobiliaria	50,00	11.893	24.040	(253)	(253)	-
Setecampos - Sociedade Imobiliária, S.A.	Avda. da Libertade, 245 – Lisboa	Inmobiliaria	50,00	9.216	2.500	18.312	(1.812)	31
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	C/ Claudio Coello, 91 – Madrid	Inmobiliaria	33,40	6.101	6	19	(11)	17
Molar 88, S.A.	C/ Claudio Coello, 91 – Madrid	Inmobiliaria	33,33	4.350	342	(93)	(2)	27
Poce, S.A. C/	Claudio Coello, 91 – Madrid	Inmobiliaria	33,33	7.966	359	(153)	(2)	29
Urbanizadora del Jarama, S.A.	C/ Claudio Coello, 91 – Madrid	Inmobiliaria	33,33	2.417	180	450	-	8
Aplicação Urbana - Investimento Imobiliária, S.A.	R. de Meladas, 380 Molezos – Stª Mª de Feira	Inmobiliaria	50,00	25	50	-	(3)	-
Sociedades consolidadas por puesta en equivalencia								
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	Avda. Ortega y Gasset, 194-196 Málaga	Inmobiliaria	24,00	6.672	27.800	1	2	-
Ronda Norte Denia, S.L.	Avda. de Aragón, 30 – Valencia	Inmobiliaria	32,63	152	475	(6)	(1)	-

REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

► **Informe de Gestión**

Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2003

1) Durante el ejercicio 2003, las variaciones efectuadas en el perímetro de consolidación, respecto al ejercicio precedente, han sido:

SOCIEDAD	CAPITAL (Miles de euros)	% REALIA	CONSOLID.
Incorporaciones:			
Sempreda, S.L.	10	100,00	GLOBAL
Boane 2003, S.A.	8.714	38,90	GLOBAL
Molar 88, S.A.	342	33,33	PROPOR.
Invers. Inmob.Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	6	33,33	PROPOR.
Poce, S.A.	359	33,33	PROPOR.
Urbanizadora del Jarama, S.A.	180	33,33	PROPOR.
Portfolio Imobiliária - Unipessoal, LDA.	250	100,00	GLOBAL
Aplicação Urbana - Investimento Imob., S.A.	50	50,00	PROPOR.
Duse, S.L.	27.800	24,00	P.EQUIV.
Eliminaciones:			
Navinca, S.A.	1.839	50,00	PROPOR.

Las variaciones accionariales realizada durante el citado periodo han sido:

- Incremento en la participación de la sociedad Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A. en un 30,68 % mediante la adquisición de 211.692 acciones.
- Venta del 5% de las acciones de Servicios Índice, S.A. a la sociedad Inmobiliaria Nozar, S.A. dejando nuestra participación en el 85,42 %. Además existe un compromiso de venta 34,92%, que se debe ejercitar en los próximos ejercicios 2004 y 2005. A la fecha de elaboración de este informe ya se ha producido la venta de otro 17,46% adicional, quedando reducida la participación de Realia Business al 67,96 %.
- Venta del 50 % de las acciones de la sociedad Portfolio Inmobiliario, S.A. dando entrada a otros socios para la adquisición de los inmuebles sitos en la calle Emilio Vargas 4-6
- Adquisición de Realia del 2,56 % de las acciones de Hermanos Revilla, S.A. por importe de 7.650 miles de euros mediante la suscripción de las acciones en una ampliación del capital por importe de 2.613 miles de euros y una prima de emisión de 11.636 miles de euros
- Adquisición del 24 % de la sociedad DUSE, S.L., que es titular de derechos edificatorios en el ámbito del Polígono del Aeropuerto (Sevilla).

También se ha acudido, manteniendo la participación accionarial de las siguientes ampliaciones de capital:

(Miles de euros)

SOCIEDAD	Capital 2003	Capital 2002	%Particip.
Construcciones Euromar, S.L	3.000	300	51,00
Planiges, S.A.	46.878	40.868	71,00
Servicios Indice, S.A.	8.000	4.780	90,42
Portfolio Inmobiliario, S.A .	12.620	240	50,00
Festival Parks Leganés, S.A.	1.000	436	100,00

2) La evolución de las líneas de negocio del grupo Realia ha sido la siguiente:

(Miles de euros)

	2003	2002	% Inc.
Entrega de promociones inmobiliarias	388.154	337.305	15,08%
Ingresos por arrendamientos	72.501	64.083	13,14%
Ingresos por prestación de servicios	9.650	9.057	6,55%

3) La gestión del área de promociones ha estado basada en los siguientes datos y actuaciones :

- a) La cifra de negocio de promociones se ha realizado básicamente dentro de la matriz Realia Business, no obstante se han materializado acuerdos de participación en proyectos con nuevos socios que aportarán facturación en ejercicios futuros y que permitirán la expansión del Grupo Realia.
- b) Se ha puesto en marcha la Delegación de Andalucía Oriental (Málaga) de Realia Business, con actuaciones en Málaga capital y en Estepona, estando previsto que próximamente esté presente en las provincias de Cádiz y Almería.
- c) Se ha iniciado la actividad internacional del grupo Realia a través de la participada Portfolio Imobiliária Unipessoal, Lda., que ha adquirido suelo en Lisboa y que actualmente se encuentra dotada de medios y estructura organizativa para el desarrollo de su actividad.
- d) Se ha continuado con la adquisición de grandes bolsas de suelo que permitan los crecimientos de los años futuros, bien por ser suelos de desarrollo inmediato, bien por necesitar gestión urbanística que concluirá en un medio plazo. En esta línea están las adquisiciones de suelo en Arroyo de la Encomienda (Valladolid); El Molar (Madrid); Valdevebas (Madrid); Polígono del Aeropuerto (Sevilla) y PP4-5-10 y 11 de Guadalajara.
- e) El volumen de compras y compromisos de adquisición de suelo durante el año 2003, ascendió a la cantidad de 248.511 miles de euros, con un techo edificable superior a los 661.000 m², que posibilitará el crecimiento del Grupo Realia y pone de manifiesto el esfuerzo inversor realizado por la Compañía.

- f) El volumen de ventas durante el ejercicio 2003 ha continuado a buen ritmo, pues el conjunto de contratos de ventas y arras de las distintas promociones del Grupo Realia ascendieron a 457.460 miles de euros, algunas de las cuales pasaron a formar parte de la cifra de negocios de este ejercicio y otras integraron la cartera de contratos y arras de ejercicios venideros, la cual asciende a 562.430 miles de euros, y que supone un importante porcentaje de cobertura de la cifra de negocios de los ejercicios 2004 y 2005.

Para el próximo ejercicio destacaremos:

- g) El objetivo de alcanzar unas entregas de promociones por encima de 487.000 miles de euros, cifra de negocio que a la fecha de elaboración de este informe, se encuentra en fase de ejecución y con un grado de avance elevado, incluso algunas de las promociones ya han sido entregadas.
- h) Asimismo se seguirá con la política de grandes adquisiciones de suelo.
- i) Se continuará con la política de expansión geográfica tanto en territorio nacional como internacional.

4) Por lo que respecta al área de Patrimonio (arrendamientos), destacaremos:

- a) Se ha cumplido con el programa de inversiones de esta área, que han superado los 130.000 miles de euros en nuevas adquisiciones y productos en curso de rehabilitación. Destacaremos como inversiones más significativas las siguientes:
 - 1. La adquisición del 50% del Centro Comercial y de Ocio Diversia con Heron Internacional a través de la comunidad de bienes Realia Herón CB, esta inversión ha supuesto para la Realia el desembolso de 31.625 miles de euros y el incremento del parque de m² de superficie alquilable sobre rasante destinados a uso comercial y de ocio en 11.919 m².
 - 2. La adquisición de una nave logística sita en San Sebastián de los Reyes por importe de 21.827 miles de euros y una superficie alquilable sobre rasante de 22.971 m².
 - 3. La adquisición de dos inmuebles sitos en la C/ Emilio Vargas 4-6 (Madrid) que están ocupados actualmente por telefónica I+D y que ha supuesto una inversión para el Grupo Realia de 51.500 miles de euros y un incremento de superficie sobre rasante de oficinas de 17.734 m² por su participación del 50%. Esta inversión se ha realizado a través de la participada Portfolio Inmobiliario S.A.

Todos estos inmuebles tienen un grado de ocupación del 100%.

- b) Asimismo se ha cumplido el programa de desinversiones, donde la enajenación más importante fue la venta del Edificio sito en Madrid C/ Eloy Gonzalo y que supuso para la sociedad un resultado de 35.326 miles de euros.
- c) Es política del Grupo Realia, considerar el inmovilizado como elementos de rotación, generadores de valor para la sociedad, así como de resultado, por lo que continuaremos con la política de inversión-desinversión de elementos patrimoniales, siempre que las oportunidades de mercado así lo hagan posible.
- d) La rehabilitación de los proyectos "Cine Fuencarral" sito en Madrid, así como el edificio P^a Gracia 103 (Barcelona), están prácticamente concluidos y en los primeros meses del año 2004 se pondrán en funcionamiento.

e) Debemos indicar que la sociedad al cierre del ejercicio 2003 tenía un compromiso de venta del edificio situado en c/ Alcalá 224-226, que a la fecha de redacción de este informe ya ha sido ejecutado.

f) Para ejercicios futuros y dentro de su plan estratégico el grupo continuará con su política de nuevas adquisiciones de elementos de inmovilizado, destacando la prioridad de incrementar la posición del Grupo Realia en el segmento de tenencia y explotación de centros comerciales.

Por último, exponer que el Grupo Realia no ha desarrollado actividades de investigación y Desarrollo durante el año 2003 y que ninguna sociedad del grupo ha realizado operaciones con acciones propias.



REALIA Business, S.A.

- ▶ **Informe de Auditoría, Cuentas Anuales
e Informe de Gestión al 31 de diciembre de 2003**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Realía Business, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Realía Business, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2003, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2003, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2003. Con fecha 24 de marzo de 2003, otros auditores emitieron su informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2002, en el que expresaron una opinión favorable.
3. De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad, como cabecera de grupo, está obligada a formular cuentas anuales consolidadas de forma separada, sobre las que emitimos nuestro informe de auditoría con esta misma fecha con una opinión favorable. El efecto de la consolidación, realizada a partir de los registros contables de las sociedades que componen el grupo, en comparación con las cuentas individuales adjuntas, supone un aumento de las reservas y beneficios del ejercicio de 17.406 y 2.657 miles de euros respectivamente, así como un aumento de los activos y de la cifra de negocio de 353.491 y 45.095 miles euros, respectivamente.
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2003 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Realía Business, S.A. al 31 de diciembre de 2003 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que, excepto por el cambio de criterio en la capitalización de gastos comerciales indicado en la Nota 4.g, con el que estamos de acuerdo, guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2003 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2003. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo, y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE & TOUCHE ESPAÑA, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C.


Javier Parada Pardo

10 de marzo de 2004

REALIA Business, S.A.

Balance de situación al 31 de diciembre de 2003 y 2002

(Expresados en Miles de Euros)

Activo	2003	2002
Inmovilizado		
Gastos de establecimiento (Nota 5)	-	11
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 6)	1.093	486
Inmovilizaciones materiales (Nota 7)	343.870	292.616
Construcciones para arrendamiento	352.796	304.226
Construcciones para uso propio	7.405	7.405
Otros conceptos	56.694	58.504
Anticipos y construcciones en curso	12.772	5.787
Amortización acumulada	(51.934)	(47.003)
Provisión por depreciación	(33.863)	(36.303)
Inmovilizaciones financieras (Nota 8)	132.173	75.851
Deudores a largo plazo (Nota 11)	7.862	5.892
Total inmovilizado	484.998	374.856
Gastos a distribuir en varios ejercicios (Nota 9)	3.340	143
Activo circulante		
Existencias (Nota 10)	722.564	615.363
Terrenos y solares	349.205	258.870
Promociones en curso de ciclo corto	187.726	197.478
Promociones en curso de ciclo largo	135.896	103.369
Edificios construidos	25.616	24.650
Anticipos a proveedores	25.430	34.075
Provisión por depreciación	(1.309)	(3.079)
Deudores (Nota 11)	60.482	37.353
Inversiones financieras temporales (Nota 13)	8.955	2.590
Tesorería	1.494	1.911
Ajustes por periodificación (Nota 9)	1.829	592
Total activo circulante	795.324	657.809
Total activo	1.283.662	1.032.808

Las Notas 1 a 27 descritas en la Memoria forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2003.

REALIA Business, S.A.

Balance de situación al 31 de diciembre de 2003 y 2002

(Expresados en Miles de Euros)

Pasivo	2003	2002
Fondos propios (Nota 14):		
Capital suscrito	66.570	66.570
Prima de emisión	215.851	215.851
Reservas	104.467	81.352
Beneficio del ejercicio	103.496	50.797
Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(44.935)	(27.460)
Total fondos propios	445.449	387.110
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	26	13
Provisión para riesgos y gastos (Nota 8 y 20)	17.999	13.927
Acreedores a largo plazo		
Deudas con Entidades de crédito (Nota 15)	164.601	91.188
Empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	178.992	157.733
Acreedores por operaciones de tráfico (Nota 16)	126.634	117.638
Total acreedores a largo plazo	470.227	366.559
Acreedores a corto plazo		
Deudas con Entidades de crédito (Nota 15)	21.778	6.162
Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 17)	46.840	65.644
Acreedores comerciales (Nota 16)	248.445	163.905
Otras deudas no comerciales (Nota 18)	30.339	24.151
Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 20)	2.559	4.993
Ajustes por periodificación	-	344
Total acreedores a corto plazo	349.961	265.199
Total pasivo	1.283.662	1.032.808

Las Notas 1 a 27 descritas en la Memoria forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2003.

REALIA Business, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2003 y 2002

(Expresadas en Miles de Euros)

Debe	2003	2002
Gastos:		
Gastos de explotación		
Aprovisionamientos (Nota 22)	294.473	285.721
Gastos de personal (Nota 22)	10.110	9.022
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado (Notas 5, 6 y 7)	7.463	7.276
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 22)	(155)	(668)
Variación de la provisión para riesgos (Nota 20)	3.771	(538)
Otros gastos de explotación	33.654	25.478
	349.316	326.291
Beneficios de explotación	104.721	78.999
Gastos financieros		
Gastos financieros y gastos asimilados	10.783	10.091
Beneficios de las actividades ordinarias	94.294	71.651
Pérdidas y gastos extraordinarios		
Variación de las provisiones de inmovilizado (Notas 7 y 8)	1.535	(2.427)
Pérdidas procedentes del inmovilizado y cartera de control (Nota 20)	325	14
Gastos extraordinarios	57	315
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	20	323
	1.937	(1.775)
Resultados extraordinarios positivos	39.693	3.286
Beneficios antes de impuestos	133.987	74.937
Impuesto sobre Sociedades (Nota 19)	30.491	24.140
Beneficio del ejercicio	103.496	50.797

Las Notas 1 a 27 descritas en la Memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2003.

REALIA Business, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2003 y 2002

(Expresadas en Miles de Euros)

Haber	2003	2002
Ingresos:		
Ingresos de explotación		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 22)	425.210	332.240
Aumento de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	23.794	70.534
Otros ingresos de explotación	5.033	2.516
	454.037	405.290
Ingresos financieros		
Ingresos en participaciones de capital	147	2.310
Otros intereses e ingresos asimilados	209	433
	356	2.743
Resultados financieros negativos	10.427	7.348
Beneficios e ingresos extraordinarios		
Beneficios en enajenación de inmovilizado y cartera de control (Notas 7 y 8)	38.259	1.395
Ingresos extraordinarios	59	110
Ingresos de ejercicios anteriores (Nota 20)	3.312	6
	41.630	1.511
Resultados extraordinarios negativos	-	-

Las Notas 1 a 27 descritas en la Memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2003.

REALIA Business, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2003

1 Actividad de la Empresa

La Sociedad se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en el Pº de la Castellana nº 216, Puerta de Europa, de Madrid. Con fecha 13 de abril de 2000 la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima. Con fecha 5 de mayo de 2000 la Junta General de Accionistas de Produsa Este, S.A. aprobó las aportaciones del patrimonio resultantes de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. y de las participaciones correspondientes a Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L., Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A., Técnicas de Mantenimiento Integral, S.L. y Planiges, 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. La información exigida legalmente en relación con esta operación se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 2001.

El objeto social y actividad principal de la Sociedad desde su constitución ha consistido en el desarrollo de todas aquellas actividades dirigidas a la adquisición y construcción de fincas urbanas, para su explotación en forma de arriendo o para su venta.

2 Bases de presentación de las cuentas anuales

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, destacando entre ellas la Orden de 28 de diciembre de 1994 por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Las cifras contenidas en los documentos que componen estas cuentas anuales, el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y esta memoria, están expresadas en miles de euros.

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

3 Distribución de resultados

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2003 adjunta, presenta unos beneficios después de impuestos de 103.496 miles de euros.

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas la siguiente distribución de resultados:

(Miles de euros)

Bases de reparto	
Pérdidas y ganancias	103.496
	103.496
Distribución	
A dividendos	53.071
A reserva voluntaria	50.425
	103.496

Las Comisiones Ejecutivas de fechas 12 de marzo, 3 de julio y 24 de septiembre de 2003 acordaron pagar a los accionistas a cuenta del dividendo que apruebe la Junta General un 18,47% del valor nominal de la acción. Estos repartos a cuenta ascendieron a un total de 36.891 miles de euros (12.297 miles de euros acordados en cada una de ellas). Por su parte, la Comisión Ejecutiva de 15 de diciembre de 2003 acordó pagar a los accionistas a cuenta del dividendo que apruebe la Junta General, un 12,08% del valor nominal de la acción. Este reparto a cuenta ascendió a un total de 8.044 miles de euros.

Se incluyen a continuación los cuadros demostrativos de la existencia de liquidez suficiente que tuvieron en cuenta las mencionadas Comisiones Ejecutivas para decidir el pago a cuenta de los dividendos del ejercicio 2003.

(Miles de euros)

	12 de marzo 2003	3 de julio 2003	24 de septiembre 2003	15 de diciembre 2003
Resultado neto de impuestos	33.239	47.728	59.182	87.871
Cash flow neto de impuestos	34.239	49.842	62.743	93.158
Tesorería y disponible en otras fuentes de financiación	167.299	209.240	171.620	182.875

La liquidez existente en la fecha de declaración de los dividendos a cuenta era superior al importe bruto del mismo, existiendo estudios de liquidez que abarcan un periodo de doce meses posterior y que muestran una situación suficiente de liquidez para efectuar el pago de dichos dividendos.

4 Normas de valoración

Los principios contables y valorativos más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales son los que se describen a continuación:

a) Gastos de establecimiento. Los gastos de establecimiento estaban formados por los gastos de constitución, los de primer establecimiento y los de ampliación de capital, y están contabilizados por los costes incurridos.

Los gastos de establecimiento se han amortizado sistemáticamente en un plazo no superior a cinco años y al 31 de diciembre de 2003 están totalmente amortizados.

b) Inmovilizado inmaterial. El inmovilizado inmaterial se valora a su precio de adquisición o aportación y se presenta neto de su correspondiente amortización acumulada. No se incluyen los gastos de financiación.

c) Inmovilizado material. Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran al precio de adquisición, coste de construcción o aportación (valor bruto contable).

Los gastos de reparación, mantenimiento y mejora que no supongan una ampliación de vida útil de los distintos elementos, se aplican directamente a gastos del ejercicio.

La amortización se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de la vida útil de los respectivos bienes, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por el funcionamiento, uso y disfrute, aplicando los siguientes coeficientes:

	Coeficiente
Inmuebles para arrendamientos y uso propio	1%-4%
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	5%-25%
Otro inmovilizado	6%-25%

Los valores utilizados como base para el cálculo de la amortización de los bienes aportados por FCC Inmobiliaria, S.A., en la aportación de “rama de actividad” efectuada en 1993, son los históricos y no se han alterado los criterios utilizados anteriormente.

Los edificios son amortizados excluyendo el valor del suelo sobre el que se ubica.

La Sociedad dota las oportunas provisiones de depreciación cuando existen dudas sobre la recuperabilidad del valor contable.

La Sociedad sigue el criterio contable de no capitalizar gastos financieros en el Inmovilizado material.

d) Valores negociables y otras inversiones financieras. Las inversiones financieras se encuentran valoradas al valor neto contable, esto es, al precio de adquisición satisfecho en el momento de la suscripción, compra o aportación, y dotando las oportunas provisiones que reflejen las desvalorizaciones sufridas; pero no así las plusvalías latentes de algunos títulos.

Las participaciones en empresas del Grupo, asociadas y otras carteras accionariales, corresponden a sociedades cuyos activos son fundamentalmente terrenos, solares u otros productos inmobiliarios.

Se consideran empresas del Grupo aquellas en las que se posee más del 50% del capital social o cuando los estatutos sociales otorgan a Realia Business, S.A. el control de la sociedad, y son empresas asociadas cuando la participación se encuentra por encima del 20%. No existen participaciones en empresas con cotización oficial.

El efecto estimado de la consolidación en comparación con las cuentas anuales adjuntas, supondría unos incrementos en torno a 353.491 miles de euros en el volumen de activos, de 45.095 miles de euros en el importe neto de la cifra de negocios, de 17.406 miles de euros en el volumen de reservas de la sociedad y de 2.657 miles de euros en el resultado del ejercicio.

e) Créditos no comerciales. Los créditos se valoran por el importe entregado más los intereses devengados pero no vencidos a la fecha del balance. Se practican las oportunas correcciones valorativas, provisionando aquellos créditos que presenten posibles insolvencias.

Los créditos se clasifican en corto o largo, según que su vencimiento tenga lugar en los doce meses siguientes al cierre de las cuentas o superen dicho período, respectivamente.

f) Gastos a distribuir en varios ejercicios. Se incluyen los gastos financieros por aplazamiento en el pago de compra de suelo u otros activos inmobiliarios.

Dichos gastos se imputarán a resultados durante el plazo de vencimiento de las correspondientes deudas y de acuerdo con un plan financiero.

g) Existencias. Las existencias se valoran de acuerdo a los siguientes criterios:

1. Terrenos y solares. Se encuentran valorados a su precio de adquisición o aportación. También se incluyen los costes de explanación, vallado y derribo cuando son necesarios.

Asimismo, se incluye como mayor valor de los terrenos y solares los costes de urbanización, proyecto y planeamiento.

2. Promociones en curso. Se incluye el valor de los solares incorporados al proceso de producción, así como los costes incurridos en la construcción de los mismos hasta que la promoción inicie la fase de entrega a los clientes.

3. Productos terminados. Su valoración se produce de acuerdo a lo establecido para las promociones en curso, finalizando cualquier activación de costes, desde el momento en que se consideraron inmuebles acabados y están en situación de ser entregados a nuestros clientes.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de las existencias cuando el coste contabilizado excede a su valor de mercado.

La Sociedad sigue el criterio contable de no capitalizar gastos financieros en las promociones inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2003 la Sociedad, con el fin de converger a las Normas Internacionales de Contabilidad, ha cambiado el criterio de capitalización de los gastos comerciales en las promociones inmobiliarias, pasando a registrar dichos gastos en la cuenta de resultados cuando se incurren. De haber-

se mantenido el criterio contable aplicado en ejercicios anteriores, el resultado después de impuestos del ejercicio habría aumentado en 7.536 miles de euros, aproximadamente.

h) Provisiones para riesgos y operaciones de tráfico. La Sociedad provisiona los gastos que se pudieran producir desde la terminación de la promoción hasta la liquidación definitiva y vencimiento de la responsabilidad por defectos de calidad, vicios ocultos, reparaciones extraordinarias u otras contingencias que se pudieran producir en los inmuebles entregados, terminados y pendientes de venta.

Asimismo, se provisiona el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables, nacidas de litigios o por obligaciones pendientes, de cuantía indeterminada y a cargo de la Sociedad.

i) Deudas. Las deudas con entidades de crédito se valoran según los importes dispuestos, incrementados con los intereses devengados, pero no vencidos.

En el resto de deudas comerciales o no comerciales se valoran, según el valor de reembolso, recogiendo-se como gastos a distribuir en varios ejercicios o como ajustes por periodificación de activo (según sea a largo o corto plazo, respectivamente), los intereses de las operaciones y que se aflojarán a resultados en función de la deuda pendiente de amortizar.

El largo y corto plazo de las deudas se clasifica en función del vencimiento respecto a la fecha del balance; considerando corto plazo las deudas cuyo vencimiento tiene lugar en los doce meses siguientes a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales, y largo plazo, los que superen dicho período.

j) Impuestos sobre beneficios. La cuenta de pérdidas y ganancias recoge el gasto producido por el Impuesto sobre Sociedades, que se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes que existan entre el resultado contable y el fiscal, minorado por las oportunas deducciones.

k) Ingresos y gastos. Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir cuando se produce la corriente real de bienes y recursos, con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria derivada de ellos. No obstante, siguiendo el principio de prudencia, el Grupo únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsible y las pérdidas, aún las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidas.

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

Los ingresos por las ventas de unidades inmobiliarias y el coste de las mismas se reconocen en el momento de la entrega de llaves a los clientes.

Las entregas a cuenta percibidas de los clientes por ventas de unidades pendientes de entregar, se registran en el Balance de Situación como "Anticipos recibidos por pedidos", bien a corto o largo plazo, según la fecha de compromiso de entrega de las viviendas.

l) Medio ambiente. La Sociedad en el ejercicio de su actividad promotora habitual tiene en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, no se han incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente de importes significativos.

La Sociedad no estima que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.

m) Indemnizaciones por despidos. De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado ninguna provisión por este concepto, puesto que los Administradores de la Sociedad no prevén ninguna situación significativa de esta naturaleza.

5 Gastos de establecimiento

El movimiento del epígrafe de gastos de ampliación de capital y de primer establecimiento durante el ejercicio 2003 ha sido el siguiente:

(Miles de euros)

Saldo al 1 de enero de 2003	11
Dotación a la amortización	(11)
Saldo al 31 de diciembre de 2003	-

6 Inmovilizado inmaterial

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas de inmovilizado inmaterial y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

(Miles de euros)

	Saldo 31.12.02	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.03
Coste					
Propiedad industrial	54	-	(54)	-	-
Aplicaciones informáticas	582	102	-	117	801
Anticipos	78	663	-	(117)	624
Total coste	714	765	(54)	-	1.425
Amortización acumulada:					
Propiedad industrial	(50)	-	50	-	-
Aplicaciones informáticas	(178)	(154)	-	-	(332)
Total amortización acumulada	(228)	(154)	50	-	(332)
Total coste neto	486	611	(4)	-	1.093

7 Inmovilizado material

Durante 2003 los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

(Miles de euros)

	Saldo 31.12.02	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.03
Coste:					
Terrenos y construcciones	311.631	53.493	(4.923)	-	360.201
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	5.787	6.985	-	-	12.772
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	57.071	216	(2.564)	38	54.761
Otro inmovilizado	1.433	842	(306)	(36)	1.933
Total coste	375.922	61.536	(7.793)	2	429.667
Amortización acumulada:					
Construcciones	(21.147)	(3.862)	326	-	(24.683)
Otras instalaciones, utillaje, mobiliario y otro inmovilizado	(25.856)	(3.436)	2.043	(2)	(27.251)
Total amortización acumulada	(47.003)	(7.298)	2.369	(2)	(51.934)
Provisión depreciación inmovilizado	(36.303)	-	2.440	-	(33.863)
Total coste neto	292.616	54.238	(2.984)	-	343.870

Los elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2003 ascienden a 1.483 miles de euros.

a) Terrenos y construcciones. A 31 de diciembre de 2003, la Sociedad tiene inmuebles destinados al arrendamiento por valor de 352.796 miles de euros, antes de considerar la amortización acumulada y las instalaciones.

De la cifra de inmovilizado material destinado a arrendamientos y uso propio el importe destinado a uso propio representa el 2,06%.

Del total del coste registrado en el epígrafe de “Terrenos y construcciones” un importe de 140.036 miles de euros corresponde al valor de los solares.

Las adiciones más significativas del epígrafe de “Terrenos y construcciones” corresponden a la adquisición de una nave industrial en San Sebastián de los Reyes (Madrid) por un importe de 21.500 miles de euros y la adquisición a través de Realía-Herón Comunidad de Bienes, en la que la Sociedad participa en un 50%, de un Centro de Ocio, sito en el término municipal de Alcobendas (Madrid) por un importe de 31.625 miles de euros.

La minoración más significativa de los epígrafes de “Terrenos y construcciones” y “Otras instalaciones, utillaje y mobiliario” se origina como consecuencia de la venta del edificio Eloy Gonzalo. El resultado

obtenido por esta enajenación ha ascendido a 35.326 miles de euros, que se encuentra registrado en el epígrafe de “Beneficios en enajenación de inmovilizado material” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Existe un anticipo derivado de la promesa de venta firmada en marzo de 2003 del inmueble sito en la calle Alcalá 224-226 por importe de 721 miles de euros (véase Nota 26).

b) Inmovilizaciones en curso. Del total del coste registrado en el epígrafe de “Anticipos e inmovilizado en curso” un total de 8.329 miles de euros corresponden a anticipos, correspondiendo el resto, por importe de 4.443 miles de euros, a diversas activaciones en inmovilizado en curso.

Del importe total de anticipos entregados hasta 31 de diciembre de 2003, 8.323 miles de euros corresponden a diversos anticipos derivados del contrato de compraventa del edificio denominado Cine Fuencarral (Madrid). El aumento del saldo durante el presente ejercicio ha sido de 3.756 miles de euros.

Del importe total de inmovilizado en curso, 4.269 miles de euros corresponden a trabajos realizados en la rehabilitación del edificio de Paseo de Gracia (Barcelona). El aumento del saldo durante el presente ejercicio ha sido de 3.040 miles de euros.

Del total del coste registrado en inmovilizaciones en curso un importe de 226 miles de euros corresponde al valor de los solares.

c) Ubicación, grado de ocupación y usos. La ubicación y grado de ocupación de los inmuebles destinados a alquiler por zonas geográficas es el siguiente:

	M ² s/r	% Ocupación
Sevilla	33.042	100,00%
Barcelona	36.963	82,76%
Madrid	111.590	92,59%
Valencia	129	100,00%
Otros	315	38,48%
	182.039	91,85%

Las superficies de los inmuebles por tipología de usos es la siguiente:

	M ² s/r	% Usos
Oficinas	116.495	63,99%
Comercial-Ocio	42.573	23,39%
Logístico	22.971	12,62%
	182.039	100,00%

c) Provisión por depreciación de inmovilizado. El epígrafe de “Provisión por depreciación de inmovilizado” presenta el siguiente detalle al 31 de diciembre de 2003.

(Miles de euros)

Diagonal Sarriá	31.788
C.N. Kansas City	2.075
	33.863

Durante el ejercicio 2003 se ha producido una reversión en el epígrafe de “Provisión por depreciación de inmovilizado” por importe neto de 2.440 miles de euros, de los que 1.791 miles de euros corresponden a la reversión de parte de la provisión por depreciación de inmovilizado del edificio de oficinas Diagonal Sarriá, por la amortización realizada en el ejercicio y 635 miles de euros corresponden a la reversión de parte de la provisión por depreciación de inmovilizado del Centro de Negocios Kansas City.

Durante el ejercicio, no se ha capitalizado importe alguno de intereses de préstamos u otras deudas.

A 31 de diciembre de 2003, existe un único activo inmovilizado por importe de 23.084 miles de euros en garantía de un crédito hipotecario, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2003 asciende a 1.146 miles de euros (véase Nota 15).

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

Todos los inmuebles de la Sociedad están situados en territorio español.

8 Inmovilizado financiero

Los movimientos habidos durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2003 en las diversas cuentas del epígrafe de “Inmovilizaciones financieras” han sido los siguientes:

(Miles de euros)

	Saldo 31.12.02	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo 31.12.03
Participaciones en empresas del Grupo	57.843	21.031	(764)	(120)	77.990
Participaciones en empresas asociadas	26.175	39.188	(920)	120	64.563
Depósitos y fianzas	3.964	1.413	(128)	-	5.249
	87.982	61.632	(1.812)	-	147.802
Provisiones	(12.131)	(5.645)	2.147	-	(15.629)
Valor neto	75.851	55.987	335	-	132.173

El detalle de las participaciones de Realía Business, S.A. en empresas del Grupo y asociadas se incluye en el Anexo I de la memoria, el cual forma parte integrante de esta Nota.

a) Adiciones del ejercicio 2003. Las adiciones más significativas del ejercicio en el epígrafe de “Participaciones en empresas del Grupo” corresponden a la adquisición por un importe de 7.650 miles de euros de un 2,56% del capital social de Hermanos Revilla, S.A., mediante la suscripción del 53,68% de la ampliación de capital realizada por esta Sociedad el 31 de julio de 2003, a la suscripción de la ampliación de capital de Planiges, S.A. realizada el 13 de febrero de 2003, por importe de 4.267 miles de euros, al incremento de participación en Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A. por importe de 4.001 miles de euros y al desembolso por la suscripción de sendas ampliaciones de capital de Servicios Índice, S.A. realizadas los días 11 de julio y 29 de septiembre de 2003, por importe conjunto de 2.911 miles de euros.

Las adiciones más significativas del ejercicio en el epígrafe de “Participaciones en empresas asociadas” corresponden a la suscripción de la ampliación de capital de Portfolio Inmobiliario, S.A. por importe de 12.380 miles de euros y la constitución de Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. en la que la Sociedad participa en un 24% que ha supuesto un desembolso de 4.032 miles de euros. Posteriormente, se ha acudido a una ampliación de capital de esta Sociedad, lo que ha supuesto un nuevo desembolso de 2.640 miles de euros.

Adicionalmente, la Sociedad ha adquirido diversas participaciones en Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas, S.L., Molar 88, S.A., Poce, S.A. y Urbanizadora del Jarama, S.A., lo que ha supuesto desembolsos de 6.101, 4.318, 7.933 y 1.785 miles de euros, respectivamente.

b) Retiros del ejercicio 2003. La disminución más significativa del ejercicio en el epígrafe de “Participaciones en empresas del Grupo”, se produce como consecuencia de la firma, con fecha 29 de julio de 2003, de una promesa recíproca de venta de hasta un 40% de los títulos de la sociedad Servicios Índice, S.A., siendo las fechas límite para la venta el 30 de enero de 2004 y 30 de enero de 2005 (véase Nota 26).

En dicha promesa, se formaliza la venta de un 5% de los títulos de la sociedad Servicios Índice, S.A. por importe de 643 miles de euros. El resultado obtenido por esta enajenación ha ascendido a 2.692 miles de euros, que se encuentra registrado en el epígrafe de “Beneficios en enajenación de inmovilizado y cartera de control” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Este resultado se encuentra corregido mediante una provisión por importe de 301 miles de euros, registrada en el epígrafe “Provisión para riesgos y gastos” del balance de situación adjunto, por encontrarse sujeto el precio de venta a una posible regularización final.

La disminución más significativa habida en el ejercicio 2003 en el epígrafe de “Participaciones en empresas asociadas” corresponde a la venta de la totalidad de la participación que la Sociedad tenía en Navinca, S.A., lo que ha reportado un beneficio de 212 miles de euros, que se encuentra registrado en el epígrafe de “Beneficios en enajenación de inmovilizado material y cartera de control” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

9 Gastos a distribuir en varios ejercicios

El epígrafe de “Gastos a distribuir en varios ejercicios” incluye en su totalidad los intereses generados por el pago aplazado en la adquisición de un suelo en Valladolid, cuyo devengo se produce a largo plazo.

La parte de estos intereses con vencimiento inferior a un ejercicio se encuentran registrados en el epígrafe de “Ajustes por periodificación” del activo del balance de situación a 31 de diciembre de 2003 adjunto, por un importe de 1.733 miles de euros.

10 Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2003, es la siguiente:

(Miles de euros)

	Coste	Provisión	Neto
Terrenos y solares	349.205	(779)	348.426
Obras en curso de construcción de ciclo corto	187.726	-	187.726
Obras en curso de construcción de ciclo largo	135.896	-	135.896
Edificios construidos	25.616	(530)	25.086
Anticipos a proveedores	25.430	-	25.430
Total	723.873	(1.309)	722.564

El movimiento habido durante el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2003 en los epígrafes de existencias ha sido el siguiente:

(Miles de euros)

	Saldo 31.12.02	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.03
Terrenos y solares	258.870	211.318	(14.147)	(106.836)	349.205
Promociones en curso de ciclo corto	197.478	109.985	(11.697)	(108.040)	187.726
Promociones en curso de ciclo largo	103.369	66.441	(5.923)	(27.991)	135.896
Edificios construidos	24.650	4.452	(246.353)	242.867	25.616
	584.367	392.196	(278.120)	-	698.443

En el ejercicio 2003 las adiciones más significativas habidas en el epígrafe de “Terrenos y solares” han sido las siguientes:

	Provincia	Miles de euros
Arroyo de la Encomienda	Valladolid	76.009
Hortaleza (Valdebebas)	Madrid	21.887
San Juan de Aznalfarache	Sevilla	19.150
Parcela 2.41 Ensanche Vallecas	Madrid	18.372
Aguamar (Denia)	Alicante	10.994
PAU 5 Playa de San Juan	Alicante	10.270
Burberrys	Barcelona	7.368
R-8 Poniente	Málaga	7.342
Guadalajara PP.4	Guadalajara	7.079
UE4 Ronda perimetral Norte	Valencia	6.061
El Molar	Madrid	3.344
UA12 – Diagonal Poblenou	Barcelona	4.563
Guadalajara PP.5	Guadalajara	2.757
Granollers	Barcelona	2.356
		197.552

Con motivo de la aportación de rama de actividad realizada por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. durante el ejercicio 1993, la Sociedad recibió los solares Jardín del Mar (Campello) y Valdemoro (Madrid), a los que se efectuaron reasignaciones sobre los valores contables aportados por importes de 3.997 y 1.044 miles de euros, respectivamente. Durante el ejercicio 2003 se han realizado ajustes de carácter fiscal por 530 miles de euros. La reversión total a origen asciende a la cantidad de 4.493 miles de euros.

Durante el ejercicio 2001 y como consecuencia de la disolución con adjudicación al accionista único de activos y pasivos de Centro Inmobiliario Caja de Madrid, S.A. se produjo la revalorización a efectos fiscales de la Promoción Santa Clotilde por importe de 1.397 miles de euros. La reversión total a origen asciende a la cantidad de 1.260 miles de euros.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2003 ascienden a 400.347 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2003 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 132.770 miles de euros, de los cuales se han materializado en pagos 25.430 miles de euros, que se encuentran registrados en la rúbrica “Anticipos a proveedores” del epígrafe de existencias del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2003.

El detalle del epígrafe de “Anticipos a proveedores” a 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

Suelos	Miles de euros
Torres del Mar	7.053
Galp Lisboa	6.484
Patraix	4.192
Arroyomolinos M-E3	3.385
Arroyomolinos X-E7	1.875
Navalcarnero	1.860
Resto	581
	25.430

Estos anticipos corresponden principalmente a las cantidades pagadas a cuenta de suelo a adquirir y para los que a 31 de diciembre de 2003 no se había producido la transmisión de la propiedad a la Sociedad.

Durante el ejercicio 2003 la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros en existencias.

Todos los inmuebles en curso y terminados 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.

11 Deudores

El desglose del epígrafe de “Deudores” a corto plazo del balance de situación al 31 de diciembre de 2003, es el siguiente:

(Miles de euros)

Cientes por ventas	3.359
Efectos a cobrar a corto plazo	26.969
Efectos impagados	32
Otros deudores	31.027
	61.387
Provisión para insolvencias	(905)
	60.482

El saldo de clientes por ventas recoge, fundamentalmente, el importe pendiente de cobro por la venta de un terreno en Madrid , por un importe de 3.005 miles de euros.

Asimismo, el saldo de “Efectos a cobrar a corto plazo” y el epígrafe de “Deudores a largo plazo” del balance de situación adjunto recogen los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias cuyos vencimientos son durante el ejercicio 2004 y a partir del año 2005, respectivamente.

El resto de deudores presenta el siguiente desglose:

(Miles de euros)

Empresas del Grupo	4
Empresas asociadas	578
Administraciones Públicas (Nota 12)	28.982
Deudores varios	1.463
	31.027

A 31 de diciembre de 2003, los saldos mantenidos con empresas del Grupo y empresas asociadas corresponden a operaciones de tráfico.

Las partidas más significativas de deudores varios corresponden a repercusiones a constructoras por reparaciones diversas de promociones terminadas por importe de 465 miles de euros, a deudas por operaciones de compraventa de suelos y arrendamientos de fincas pendientes de derribo para ejecutar futuras promociones por importe de 358 miles de euros, y a repercusiones de gastos diversos por operaciones realizadas con terceros socios por importe de 337 miles de euros.

De los importes anteriormente señalados la sociedad ha estimado prudente dotar una provisión por posibles insolvencias por importe de 676 miles de euros.

12 Administraciones Públicas

El detalle de los saldos mantenidos con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2003 e incluidos en los epígrafes deudores y acreedores no comerciales, presenta el siguiente detalle:

(Miles de euros)

Saldos deudores (Nota 11):	
Hacienda Pública deudor por IGIC	862
Hacienda Pública deudor por IVA	20.842
Hacienda Pública IVA/IGIC soportado diferido	5.258
Impuestos anticipados (Nota 19)	2.020
	28.982
Saldos acreedores (Nota 18):	
Impuesto sobre el valor añadido, acreedor	350
Impuesto sobre Sociedades a pagar (Nota 19)	4.849
Hacienda Pública por retenciones practicadas	224
Hacienda Pública IVA/IGIC repercutido diferido	796
Organismos de la Seguridad Social	134
Impuestos diferidos (Nota 19)	4.083
Otros impuestos a pagar	1.900
	12.336

13 Inversiones financieras temporales

El detalle del saldo recogido en el epígrafe "Inversiones financieras temporales" del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

(Miles de euros)

Créditos a empresas del Grupo	5.008
Créditos a empresas asociadas	2.124
Otros créditos	154
Cartera de valores	1.563
Depósitos y fianzas constituidos	106
	8.955

A 31 de diciembre de 2003 el epígrafe de “Créditos a empresas del grupo” recoge fundamentalmente un préstamo concedido por la Sociedad a Euromar, S.A. por un principal de 4.976 miles de euros y vencimiento 31 de diciembre de 2004, devengando un interés anual del EURIBOR trimestral, liquidable y pagadero al vencimiento del mismo.

A 31 de diciembre de 2003 el epígrafe de “Créditos a empresas asociadas” recoge fundamentalmente un préstamo concedido por la Sociedad a Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas, S.L. por un principal de 1.537 miles de euros y vencimiento 25 de noviembre de 2004, devengando un interés anual del Euribor más 0,25%.

Los créditos a empresas del Grupo y asociadas han devengado durante el ejercicio 2003 intereses de mercado.

14 Fondos propios

El movimiento habido en las cuentas de epígrafe de “Fondos propios” durante el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2003 ha sido el siguiente:

(Miles de euros)

	Saldo 31.12.02	Distribución Resultado 2002	Otros movimientos	Saldo 31.12.03
Capital	66.570	-	-	66.570
Prima de emisión	215.851	-	-	215.851
Reserva legal	15.292	-	(1)	15.291
Reserva indisponible	43.764	-	-	43.764
Reserva voluntaria	22.183	23.115	1	45.299
Diferencia redenominación capital a euros	113	-	-	113
Resultado del ejercicio	50.797	(50.797)	103.496	103.496
Dividendo resultado 2002	(27.460)	27.460	-	-
Dividendo Complementario	-	222	(222)	-
Dividendo Activo a Cuenta	-	-	(44.935)	(44.935)
Total fondos propios	387.110	-	58.339	445.449

a) Capital social. A 31 de diciembre de 2003 el capital social está representado por 92.458.774 acciones al portador de 0,72 euros cada una, totalmente suscritas y desembolsadas en la forma siguiente:

(Miles de euros)

	Porcentaje de Participación	Importe capital
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	44,246%	29.455
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	33,918%	22.580
Corporación Financiera Caja Madrid, S.A.	15,244%	10.148
Corporación Financiera Hispánica, S.A.	4,405%	2.933
Parinver, S.A.	0,629%	418
Seguros El Corte Inglés, S.A.	0,629%	418
Grucycsa, S.A.	0,510%	339
Ibérica de Autopistas, S.A.	0,419%	279
	100,00%	66.570

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

c) Reserva legal. De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a reserva legal hasta que ésta alcance, al menos el 20% del capital. La reserva legal no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación.

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.

d) Reserva indisponible. Las reservas indisponibles por importe de 43.764 miles de euros se generaron el 15 de junio de 2000 debido al traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produsa Este, S.A., actualmente Realía Business, S.A.

15 Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo

Los importes dispuestos al 31 de diciembre de 2003 presentan el siguiente detalle:

(Miles de euros)

	Entidades Crédito Asociadas (Nota 17)	Entidades Crédito Ajenas al Grupo
Deudas entidades de crédito a corto plazo	-	19.428
Préstamos hipotecarios a corto plazo	-	1.146
Intereses de deudas a corto plazo	767	1.204
	767	21.778
Deudas entidades crédito a largo plazo	174.998	164.601
	174.998	164.601
	175.765	186.379

El vencimiento de los préstamos y deudas financieras es el siguiente:

(Miles de euros)

	Entidades Crédito Asociadas	Entidades Crédito Ajenas al Grupo
2004	767	21.778
2005	174.998	140.762
2006 y posteriores	-	23.839
	175.765	186.379

El tipo de interés vigente a 31 de diciembre de 2003 aplicable al conjunto de endeudamiento de la Sociedad es del 2,35%.

Las deudas financieras incluidas en entidades de crédito asociadas corresponden a los créditos con Caja Madrid, accionista de la Sociedad.

La Sociedad tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés. Los instrumentos utilizados, collars y contratos de permuta financiera de intereses (Interest Rate Swaps) permiten que al 31 de diciembre de 2003 la deuda financiera variable se encuentre protegida en un 53,31% frente a posibles alzas en los tipos de interés.

A 31 de diciembre de 2003 el detalle de la deuda financiera a tipo variable protegida, en función de la cobertura del tipo de riesgo es el siguiente:

(Miles de euros)

Protegida	
Con Collars	132.000
Con IRS	60.000
	192.000

Los tipos de interés fijos que se desprenden de estas operaciones se sitúan entre un máximo del 5,95% y un mínimo del 3,00% para los tipos de interés de referencia (sin tener en cuenta los diferenciales de cada operación de préstamo particular), siendo la media ponderada de los mismos equivalente al 3,972%.

Los vencimientos de estas operaciones se sitúan, en función a su fecha de contratación, entre febrero y octubre de 2005.

La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en el ejercicio, ha supuesto el aumento del gasto por intereses de la deuda bancaria en 1.032 miles de euros. La valoración a mercado de los derivados contratados en vigor a 31 de diciembre de 2003 supondría una minusvalía de 2.789 miles de euros, que será registrada contablemente durante la vigencia de los correspondientes contratos.

16 Acreedores comerciales a corto y largo plazo

La Sociedad recoge en estos epígrafes principalmente las deudas a corto y largo plazo pendientes de vencimiento por la compra de terrenos, así como los anticipos recibidos de clientes por la compra de promociones, distinguiendo entre corto y largo plazo en función de su vencimiento.

16.1 Acreedores comerciales a largo plazo. El detalle del epígrafe de “Acreedores comerciales a largo plazo” a 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

(Miles de euros)

Anticipos de clientes	17.254
Fianzas y depósitos	5.341
Proveedores por compra de suelos:	
Sin instrumento de pago	14.922
Con efectos comerciales	89.117
	126.634

16.2 Acreedores comerciales a corto plazo. El detalle del epígrafe de “Acreedores comerciales a corto plazo” a 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

(Miles de euros)

Anticipos de clientes	79.643
Proveedores por compra de suelos, ejecuciones de obra y prestaciones de servicios:	
Sin instrumento de pago	36.982
Con efectos comerciales	131.820
	248.445

17 Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto y largo plazo

17.1 Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo. El detalle del epígrafe de “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo” a 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

(Miles de euros)

Préstamos de empresas del Grupo	3.300
Préstamos de empresas asociadas (Nota 15)	174.998
Fianzas	694
	178.992

17.2 Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo. El detalle del epígrafe de “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

(Miles de euros)

Por trabajos realizados para el inmovilizado	522
Préstamos	2.692
Intereses préstamos	919
Por ejecución de obra y prestación de servicios	42.707
	46.840

18 Otras deudas no comerciales

El detalle del epígrafe de “Otras deudas no comerciales” a 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

(Miles de euros)

Administraciones Públicas (Nota 12)	12.336
Deudas representadas por efectos a pagar	8.631
Otras deudas	9.344
Fianzas y depósitos recibidos	28
	30.339

19 Situación fiscal

El Impuesto de Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación entre el resultado contable del ejercicio con la Base Imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	A Ingresar (Nota 12)	Gasto por Impuesto Sociedades
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	133.987	133.987
Diferencias permanentes	(27.069)	(27.069)
Base contable del impuesto	106.918	106.918
Diferencias temporales originadas en el ejercicio	(8.300)	-
Diferencias temporales originadas en ejercicios anteriores	(2.514)	-
Base imponible	96.104	106.918
Cuota al 35%	33.636	37.421
Deducciones	(5.147)	(5.147)
Cuota líquida	28.489	32.274
Retenciones y otros pagos	(23.640)	-
Ajuste impositivo ejercicios anteriores	-	(1.783)
Impuesto sobre Sociedades	4.849	30.491

Las diferencias permanentes de la Sociedad incluyen, por importe de 11.860 miles de euros, la corrección monetaria de las plusvalías obtenidas en la venta de activos fijos.

Adicionalmente las diferencias permanentes incluye la reversión de las provisiones de garantías y operaciones de tráfico no consideradas como fiscalmente computables al no haber sido consideradas en su día como fiscalmente deducibles.

A 31 de diciembre de 2003 la Sociedad no tiene bases negativas pendientes de compensar.

El detalle de las diferencias temporales de la Sociedad en el reconocimiento de gastos e ingresos a efectos contables y fiscales y de su correspondiente efecto impositivo acumulado es como sigue:

(Miles de euros)

	Diferencia Temporal	Impuesto Anticipado (Nota 12)
Saldo apertura	5.252	1.838
Fondo de Pensiones	(14)	(5)
Cancelación provisiones sujetas impuesto anticipado	(4.653)	(1.628)
Provisión Servicios Índice, S.A.	301	105
Reasignación valores suelos ejercicios anteriores	5.210	1.823
Reclasificación	(323)	(113)
	5.773	2.020

(Miles de euros)

	Diferencia Temporal	Impuesto Diferido (Nota 12)
Saldo apertura	-	-
Ventas a plazos de 2002	5.217	1.826
Ventas a plazos de 2003	9.387	3.285
Aplicaciones por cobros	(2.938)	(1.028)
	11.666	4.083

En el ejercicio 2003, la Sociedad ha acogido a la deducción por reinversión del artículo 36 ter de la Ley del Impuesto sobre Sociedades unas rentas por importe de 4.796 miles de euros, habiéndose producido la reinversión en ese mismo ejercicio en cumplimiento con lo establecido en los apartados 3 y 4 del citado precepto.

Como consecuencia de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. realizada durante el ejercicio 2000 y la fusión realizada durante el ejercicio 2001, la Sociedad asume la responsabilidad frente a las autoridades fiscales, por la parte que le corresponde en virtud de los proyectos de escisión y fusión respectivos, derivados de las posibles actuaciones y responsabilidades que se inicien contra las sociedades escindidas y fusionadas.

Durante el ejercicio 2002, las Sociedades Diagonal Sarriá, S.A. y Centro Inmobiliario Caja de Madrid, S.A., fusionadas con Realía Business, S.A., fueron inspeccionadas por las autoridades fiscales sobre Impuesto sobre Sociedades, IRPF e IVA de los años 1998 a 1999, no generándose ningún acta relevante por estas actuaciones de la inspección.

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los citados cuatro ejercicios fiscales, excepto aquellos que han sido descritos en el párrafo anterior, estimándose que no resultarán contingencias fiscales significativas.

20 Provisiones para riesgos y otras operaciones de tráfico

a) Provisiones para riesgos. La Sociedad ha dotado en el ejercicio 2003 la provisión para la cobertura de garantías de reparación y atención de postventa de las promociones entregadas hasta la fecha, según el artículo 13.2.g. de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Esto, ha supuesto 3.771 miles de euros de incremento del saldo en el ejercicio 2003, recogiendo en el epígrafe de "Variación de la provisión para riesgos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Además, se ha incrementado el saldo en 301 miles de euros, recogidos en el epígrafe de "Pérdidas procedentes del inmovilizado y cartera de control" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta a 31 de diciembre de 2003.

El movimiento de esta provisión durante el ejercicio es el siguiente:

(Miles de euros)

Saldo a 31 de diciembre de 2002	13.927
Dotación provisión garantías	17.698
Aplicación provisión garantías	(13.927)
Dotación provisión ajuste venta Servicios Índice, S.A.	301
	17.999

b) Provisiones para operaciones de tráfico. Estas provisiones cubren los pasivos contingentes que pudieran derivarse de reclamaciones de terceros como consecuencia de operaciones de tráfico pendientes de resolución al cierre del ejercicio y posibles riesgos. A 31 de diciembre de 2003 asciende a un importe de 2.559 miles de euros, habiéndose aplicado durante el ejercicio 2003 un importe de 4.993 miles de euros, de los que 3.305 miles de euros se recogen en el epígrafe de "Ingresos de ejercicios anteriores" y 1.688 miles de euros se recogen en el epígrafe de "Variación de las provisiones de tráfico" (véase Nota 22) de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta a 31 de diciembre de 2003.

21 Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al cierre del ejercicio, el importe global de las garantías comprometidas con terceros asciende a 328.664 miles de euros, siendo su desglose el siguiente:

(Miles de euros)

Cantidades anticipadas por clientes	70.186
Compra de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros	258.478
	328.664

El apartado “Otros”, corresponde a garantías prestadas en concursos, garantías urbanísticas y reclamaciones ante organismos y administraciones públicas.

22 Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios. La distribución del importe neto de la cifra de negocios por actividad y localización geográfica a 31 de diciembre de 2003 ha sido la siguiente:

1) Categorías de actividades

(Miles de euros)

	Cifra de Negocios	%
Promociones inmobiliarias	387.493	91,13%
Alquiler de bienes inmobiliarios	37.083	8,72%
Servicios técnicos y otras actividades	634	0,15%
	425.210	100,00%

2) Localización geográfica de los mercados

(Miles de euros)

Comunidades Autónomas	Cifra de Negocios	%
Andalucía	32.188	7,57
Cataluña	53.313	12,54
Madrid	235.698	55,43
Valencia	92.891	21,85
Canarias	9.979	2,35
Castilla La Mancha	205	0,04
Aragón	934	0,22
Galicia	2	0,00
	425.210	100,00%

b) Aprovisionamientos. El desglose del importe registrado como “Aprovisionamientos” en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2003 de la Sociedad, es el siguiente:

(Miles de euros)

Compras de Terrenos y solares	227.957
Variación de existencias	(90.281)
Obras y servicios realizados por terceros	156.797
Totales	294.473

La tipología de este consumo corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los activos asociados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

c) Gastos de personal. La información relativa al personal de la Sociedad y su coste laboral a 31 de diciembre de 2003 presenta el siguiente detalle:

1) Tipología del personal

El número medio de personas empleadas en la Sociedad durante el ejercicio 2003, distribuido por categorías profesionales y tipo de contrato es el siguiente:

Categorías	Número Medio de Empleados
Directivos y Titulados grado superior	64
Técnicos y titulados grado medio	39
Administrativos, vendedores y asimilados	59
	162

2) Tipos de contrato

	Número Medio de Empleados
Número medio personal fijo	149
Número medio personal eventual	13
	162

3) Costes de personal

A 31 de diciembre de 2003 el detalle del epígrafe de “Gastos de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

(Miles de euros)

Sueldos, salarios y asimilados	8.164
Cargas sociales	1.287
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones	421
Otros gastos sociales	238
	10.110

d) Variación de las provisiones de tráfico. El desglose de la partida “Variación de las provisiones de tráfico” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2003 adjunta es el siguiente:

(Miles de euros)

Variación provisión existencias	
Dotación	134
Aplicación	(1.904)
Variación provisión insolvencias	
Dotación	747
Aplicación	(3)
Variación otras provisiones de tráfico (Nota 20)	
Dotación	2.559
Aplicación	(1.688)
	(155)

e) Operaciones con empresas del Grupo y asociadas. 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 del Grupo	Empresas Asociadas
Compra de terrenos	-	925
Gastos asociados a terrenos	-	2.452
Obras y servicios realizados por terceros	-	56.849
Servicios exteriores	3.459	1.390
Gastos financieros / Deudas	10	4.279
Ingresos por arrendamiento	-	4.818
Prestación de servicios	-	465
Ingresos accesorios	62	480
Otros intereses e ingresos asimilados	86	5

23 Impacto Medioambiental

Durante el ejercicio 2003, no se ha producido ningún gasto relacionado con los conceptos especificados en la resolución de 25 de marzo de 2002 del ICAC, donde se aprobaban normas para el reconocimiento, valoración e información de los aspectos medioambientales en las cuentas anuales.

24 Remuneraciones y otras prestaciones al Consejo de Administración

La Sociedad ha satisfecho la cantidad de 899 miles de euros en concepto de remuneración y dietas a los miembros del Consejo de Administración, no existiendo anticipos ni créditos concedidos.

La Sociedad no tiene constituidas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros antiguos y actuales del órgano de administración, salvo los miembros que forman parte de la plantilla laboral de la Sociedad para los cuales se han aportado a planes de pensiones de contribución definida y primas de seguro de vida 25 y 2 miles de euros respectivamente.

Otra información

Información Consejo de Administración Artículo 127.ter.4. De conformidad con lo establecido en el artículo 127.ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifican la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas, a continuación se recoge la información suministrada en la comunicación enviada por los siguientes Administradores:

FCC MEDIO AMBIENTE, S.A. Es una sociedad miembro del Grupo constituido por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y sociedades dependientes (Grupo FCC). El Grupo FCC es titular del

49,161% del capital social del REALIA Business, S.A. El Grupo FCC, a través de varias de sus sociedades, realiza las mismas, análogas o complementarias actividades que las que constituyen el objeto social de REALIA Business, S.A.

FCC VERSIA, S.A. Es una sociedad miembro del Grupo constituido por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y sociedades dependientes (Grupo FCC). El Grupo FCC es titular del 49,161% del capital social del REALIA Business, S.A. El Grupo FCC, a través de varias de sus sociedades, realiza las mismas, análogas o complementarias actividades que las que constituyen el objeto social de REALIA Business, S.A.

FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. Es la sociedad cabecera del Grupo de su mismo nombre, siendo titular, directa o indirectamente, del 49,161% del capital REALIA Business, S.A. Entre las sociedades del Grupo FCC cabe citar, entre otras, además de la propia FCC, FCC Construcción, S.A. (y sociedades dependientes), cuyas actividades coinciden o son análogas o complementarias a las de REALIA Business, S.A.

D. ANTONIO MOYANO PAREDES. No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., ni realiza el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de ésta en sociedades ajenas al Grupo de REALIA Business, S.A.

D^a ELENA GIL GARCÍA. No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A. Por otro lado, realiza por cuenta ajena análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., siendo Vicepresidenta del Consejo de Administración de la Sociedad Gesmadrid, S.G.I.I.C., S.A.

D. IGNACIO BAYÓN MARINÉ. No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., ni realiza el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de ésta en sociedades ajenas al Grupo de REALIA Business, S.A., salvo en el ámbito de una empresa familiar de carácter patrimonial.

D. ILDEFONSO JOSÉ SÁNCHEZ BARCOJ. No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., ni realiza el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de ésta.

D. IÑIGO ALDAZ BARRERA. No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., salvo en el ámbito de una empresa familiar de carácter patrimonial. Asimismo, no realiza actividad por cuenta ajena, fuera del Grupo de REALIA Business, S.A., salvo en la entidad TASACIONES MADRID, S.A., en la que ostenta el cargo de Presidente del Consejo de Administración.

D. JOSÉ ANTONIO MORAL SANTÍN. No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., ni realiza el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de ésta.

D. JUAN JOSÉ AZCONA OLÓNDRIZ. No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.

Por otro lado, realiza por cuenta ajena análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., siendo Consejero de la Entidad CORPORACIÓN FINANCIERA CAJA DE MADRID.

D. MATÍAS AMAT ROCA. No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., ni realiza el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de ésta.

25 Remuneración a auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad durante el ejercicio 2003 han ascendido a 70 miles de euros.

Por otra parte, los honorarios relativos a otros servicios profesionales prestados por el Auditor de la Sociedad durante el año 2003, han ascendido a 10 miles de euros.

26 Hechos posteriores

Con fecha 29 de enero de 2004 la sociedad ha procedido a la venta del 17,46% de los títulos de la sociedad Servicios Indice S.A. por un importe de 10.752 miles de euros. El beneficio de esta venta ascendió a 9.532 miles de euros. Al igual que en la transmisión realizada del 5% de los títulos en el ejercicio 2003 la sociedad ha ajustado el resultado por importe de 1.051 miles de euros.

También el 29 de febrero de 2004 se elevó a escritura pública la promesa de venta firmada en marzo de 2003 del inmueble sito en la calle Alcalá 224-226 por un importe de 7.057 miles de euros, obteniéndose un beneficio extraordinario de 2.574 miles de euros.

Con fecha 9 de Marzo de 2004, la Comisión Ejecutiva de la Sociedad, ha acordado pagar a los accionistas un dividendo a cuenta del que apruebe la Junta General, de 0,088 euros/acción. Se incluye a continuación el cuadro demostrativo de la existencia de liquidez suficiente, que tuvo en cuenta la mencionada Comisión Ejecutiva para decidir el pago a cuenta referido:

(Miles de euros)

	Datos a 31/12/2003
Resultado neto de impuestos	103.496
Cash-Flow neto de impuestos	108.647
Tesorería y disponible en otras fuentes de financiación	194.588

27 Cuadro de financiación de los ejercicios 2003 y 2002

(Miles de euros)

APLICACIONES	2003	2002
Adquisiciones de inmovilizado:		
Inmovilizaciones inmateriales	765	227
Inmovilizaciones materiales	61.541	18.611
Inmovilizaciones financieras	61.633	17.668
Deudores a largo plazo	1.970	5.019
Gastos a Distribuir en varios ejercicios	3.509	-
Dividendos complementarios	222	9.142
Pago dividendo a cuenta	44.935	27.460
Provisión para riesgos y gastos	-	371
Aplicación provisiones grandes reparaciones	-	750
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	62
Total Aplicaciones	174.575	79.310
Exceso de Orígenes sobre Aplicaciones (Aumento del Capital Circulante)	52.753	71.133
Total	227.328	150.443
ORÍGENES	2003	2002
Recursos procedentes de las operaciones:		
Resultado del ejercicio	103.496	50.797
Amortizaciones	7.463	7.276
Gastos e ingresos derivados de intereses diferidos	312	-
Provisión inmovilizado	1.535	(2.427)
Provisión riesgos	3.771	-
Pérdidas en enajenación del inmovilizado material	325	14
Beneficio en enajenación de inmovilizado material y cartera de control	(38.259)	(1.395)
Recursos procedentes de las operaciones	78.643	54.265
Enajenación de inmovilizado:		
Inmovilizaciones inmateriales	4	-
Inmovilizaciones materiales	40.746	5.510
Inmovilizaciones financieras	3.953	6.479
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	13	-
Provisión para riesgos y gastos	301	-
Acreedores a largo plazo	103.668	83.925
Gastos a distribuir en varios ejercicio	-	264
Total Orígenes	227.328	150.443
Exceso de Aplicaciones sobre Orígenes (Disminución del Capital Circulante)		
Total		

(Miles de euros)

	2003		2002	
Variación del Capital Circulante	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Existencias	107.201	-	102.254	-
Deudores	23.129	-	-	3.647
Acreedores	-	84.762	-	24.150
Inversiones financieras temporales	6.365	-	-	2.282
Tesorería	-	417	-	798
Ajustes por periodificación	1.237	-	-	244
Total	137.932	85.179	102.254	31.121
Variación del Capital Circulante	52.753	-	71.133	-

REALIA Business, S.A.

ANEXO I. Participaciones en empresas del Grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2003

(Miles de euros)

								Resultado Ejercicio 2003 (antes de impuestos)	
Compañía	Domicilio	Actividad	% Particip. Directa	Valor Adqui- sición	Provisión Depreciación Cartera	Capital	Reservas y Resultados	Ordinario	Extraord.
Servicios Índice, S.A.	Pº Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	85,42	10.991	(5.024)	8.000	(1.014)	(837)	-
Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L.	Pº Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	51,00	4.444	(2.066)	8.715	(4.051)	(1.914)	(811)
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	Pº Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	97,62	10.867	(3.973)	4.147	177	(3)	-
Construcciones Euomar, S.L.	Avda. Doctor Gadea, 23 - Alicante	Inmobiliaria	51,00	3.967	(197)	3.000	(388)	(599)	8
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	Avda. de Aragón, 30 Valencia	Inmobiliaria	51,00	920	-	1.803	177	25	-
Planigesa, S.A.	Pº Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	71,00	31.365	-	46.878	(2.628)	2.344	-
R y G 55 Promociones Alcarreñas, S.L.	Pº Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	51,00	2.295	(148)	4.500	(290)	(223)	-
Cismisa S.A.U.	Pº Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	100,00	969	-	668	833	503	3
Festival Parks Leganés, S.A.	Pº Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	100,00	1.015	(104)	1.000	(90)	(16)	-
Noralia, S.A.	Pº Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	51,00	2.907	(308)	5.700	(604)	(533)	-
Hermanos Revilla, S.A.	Pº Castellana, 41 Madrid	Inmobiliaria	2,56	7.650	-	54.881	74.776	18.662	1.035
Portfolio Imobiliária - Unipessoal Lda.	Avda. da Liberdade, 249 - Lisboa	Inmobiliaria	100,00	250	(151)	250	(151)	(151)	-
Sempreda, S.L.U.	Pº Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	100,00	10	-	10	-	-	-
Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.A.	Pº Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	100,00	340	-	240	685	338	(82)
				77.990	(11.971)				

(Miles de euros)

								Resultado Ejercicio 2003 (antes de impuestos)	
Compañía	Domicilio	Actividad	% Particip. Directa	Valor Adqui- sición	Provisión Depreciación Cartera	Capital	Reservas y Resultados	Ordinario	Extraord.
Portfolio Inmobiliario, S.A.	Pº Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	50,00	12.500	(2.656)	12.620	7.068	(5.309)	(3)
Setecampos - Socie- dade Imobiliária, S.A.	Avda. da Liberdade, 245 - Lisboa	Inmobiliaria	50,00	9.216	-	2.500	18.312	(1.812)	31
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	Avda. Ortega y Gasset, 194-196-Málaga	Inmobiliaria	24,00	6.672	-	27.800	1	2	-
Astaco, S.A.	C/ Gral. Pardiñas, 73 Madrid	Inmobiliaria	50,00	3.864	(873)	7.766	(1.784)	144	-
San Gregorio 2000, S.L.	Ctra. Gral. del Sur, – Km. 53 - Maspalomas Las Palmas	Inmobiliaria	50,00	12.020	(127)	24.040	(253)	(253)	-
Inversiones Inmobi- liarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	C/ Claudio Coello, 91 Madrid	Inmobiliaria	33,40	6.101	-	6	19	(11)	17
Molar 88, S.A.	C/ Claudio Coello, 91 Madrid	Inmobiliaria	24,01	4.318	-	342	(93)	(2)	27
Poce, S.A.	C/ Claudio Coello, 91 Madrid	Inmobiliaria	24,20	7.933	-	359	(153)	(2)	29
Urbanizadora del Jarama, S.A.	C/ Claudio Coello, 91 Madrid	Inmobiliaria	5,12	1.785	-	180	450	-	8
Ronda Norte Denia, S.L.	Avda. de Aragón, 30 Valencia	Inmobiliaria	32,63	154	(2)	475	(6)	(1)	-
				64.563	(3.658)				

La sociedad Planigesa tiene el 51% del capital de la sociedad Hermanos Revilla, S.A.

Con motivo de la aportación que FCC realizó a FCC Inmobiliaria, S.A. en 1993 se procedió a reasignar el valor de la Cartera Euomar en 4.668 miles de euros.

REALIA Business, S.A.

► **Informe de Gestión**

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2003

La actividad de Realía Business, S.A. ha continuado centrándose fundamentalmente en las áreas de Promoción Inmobiliaria y Arrendamiento de Inmuebles. En ambos segmentos se han producido incrementos respecto al ejercicio precedente y especialmente en el de Promoción Inmobiliaria, según podemos ver en el cuadro siguiente:

(Miles de euros)

	Año 2003	Año 2002	% Incr.
Entregas Promociones inmobiliarias	387.493	295.484	31,13%
Ingresos por arrendamientos	37.083	35.405	4,74%

Es de destacar en el área de promociones las siguientes actuaciones:

a) Se ha continuado con la adquisición de grandes bolsas de suelos en ámbitos de nuevos desarrollo, que permitirán a la empresa su desarrollo futuro. Dentro de estas actuaciones destacaremos las compras realizadas en Valdebebas (Madrid); Polígono del Aeropuerto (Sevilla); El Molar (Madrid) y PP 4; 5;10;11 de Guadalajara.

La materialización de algunas de estas inversiones se han producido a través de la compra o participación de sociedades tenedoras de suelo.

b) Se ha puesto en marcha la Delegación de Andalucía Oriental (Málaga), que desarrolla actualmente promociones en la ciudad de Málaga y en la localidad de Estepona, y que se espera que en los próximos ejercicios amplíe su actuación a las provincias de Almería y Cádiz.

c) Asimismo se ha iniciado la actividad de Realía en Portugal, a través de su participada 100% Portfolio Imobiliária - Unipessoal Lda., habiéndola dotado de estructura organizativa y de inversiones en suelo en el término municipal de Lisboa.

d) Se ha invertido 248.511 miles de euros en la adquisición de suelo y sociedades tenedoras de suelo durante todo el ejercicio 2003, lo que ha supuesto un techo edificables aproximado de 661.446 m², que ratifica lo expuesto en el apartado a) sobre la capacidad de crecimiento de la sociedad para los próximos años.

e) El conjunto de edificabilidad de los suelo propiedad de Realía Business (sin considerar las opciones o anticipos sobre suelo), superan los 2,6 millones de m², habiéndose incrementado en más de 400.000 m² respecto al ejercicio precedente.

f) Las ventas de productos inmobiliarios han continuado a buen ritmo en el 2003, habiéndose alcanzado la cifra de 335.935 miles de euros en contratos de arras o ventas. La cartera de producto vendido o en arras al 31/12/03 alcanza la cifra de 478.354 miles de euros lo que supone un elevado grado de cobertura de la cifra de entregas de los años 2004 y 2005.

g) Las previsiones de cifra de negocio para el próximo ejercicio superaran los 470.000 miles de euros, lo que supondrá un crecimiento superior al 21%, y que a la fecha de elaboración de este informe se encuentran en un elevado grado de avance, tanto en su ejecución de obra como en su comercialización.

h) El plan estratégico de la sociedad apuesta por un crecimiento sostenido en la actividad y con importantes tasas de incremento, así como la continuidad de la política de adquisición de suelo, sobre todo en zonas con expectativas de desarrollo inmediato y futuro.

Respecto al área de patrimonio (arrendamientos), destacamos:

a) Se ha cumplido con el programa de inversiones de esta área, donde se han superado los 130.000 Miles de euros en nuevas adquisiciones o productos en curso de rehabilitación. Estas inversiones en determinados casos las ha realizado Realia Business directamente, y en otras a través de sociedades donde se ha dado entrada a otros socios.

Asimismo se ha cumplido el programa de desinversiones, donde la enajenación más importante fue la venta del Edificio sito en Madrid C/ Eloy Gonzalo y que supuso para la sociedad un resultado de 35.326 miles de euros.

b) Es política de la empresa, considerar el inmovilizado como elementos de rotación, generadores de valor para la sociedad, así como de resultado, por lo que continuaremos con la política de inversión-desinversión de elementos patrimoniales, siempre que las oportunidades de mercado así lo hagan posible.

c) La rehabilitación de los proyectos "Cine Fuencarral" sito en Madrid, así como el edificio P^a Gracia 103 (Barcelona), están prácticamente concluidos y en los primeros meses del año 2004 se pondrán en funcionamiento.

d) Debemos indicar que la sociedad al cierre del ejercicio 2003 tenía un compromiso de venta del edificio situado en C/ Alcalá 224-226, que a la fecha de redacción de este informe ya ha sido ejecutado.

Por último, exponer que Realia Business no ha desarrollado actividades de investigación y Desarrollo durante el año 2003, así como que tampoco ha realizado operaciones con acciones propias.



REALIA Business, S.A.

► **Annual Report - Year 2003**

In 2003 the real estate sector was extraordinarily active. With almost 636,000 dwellings initiated, the residential segment became the main driving force of the good results achieved by the main companies operating in the market.

The current situation derives from structural variables which have given rise to strong demand. The drop in the price of money, longer-term mortgages, employment stability, the lack of other investment alternatives and the favourable economic situation in 2003, with an average GDP growth of 2.4%, have resulted in an increase of family real disposable income, which means that purchasing property is more accessible.

In addition to those factors, we can add cultural and demographic aspects such as the weight of private property in Spain, in excess of 80%, the baby boom, which still translates into unsatisfied demand from the 25-34 age group, and the growing number of immigrants who also wish to become property owners.

Forecasts show that, far from being a one-off upward swing, the trend is that demand will remain stable and the market will continue to be as strong as it has been over the last few years, with the number of constructed properties softly landing to normal levels (between 450,000 and 500,000 units per annum). The rise in prices will consequently take a slight downward swing.

Similarly, the tourist residential segment is a decisive factor in demand behaviour. With 190,000 units sold, a third of all dwellings purchased in 2003, this market has been significantly buoyant, a trend that will continue over the next few years. Apart from domestic demand, demand from other countries (especially Great Britain, Ireland and Germany) is rising, as a result of the stability of the euro, as well as the effort made to improve distribution channels and tailor products to clients' needs.

In addition, the European Union framework, linked to the growth of the Spanish economy in 2003, which was higher than in our neighbouring countries, has encouraged a significant number of foreign investors to inject their capital into the office and shopping centre markets, especially into those competitive products which offer high quality and are in a strategic location. During 2003, investment in offices has maintained its strength and 40 shopping centres opened. These products segments, together with logistics, have still a great growth potential over the next few years.

In that regard, the main companies in the sector have begun to develop asset strategies, and embark upon mergers in order to adapt to the marked evolution in the real estate sector, and create companies of a suitable size to compete on the international market. Such corporate movements have also involved professionalizing a business sector which, until recently, was extremely divided, with an average reduced volume of resources in the companies.

The fact that large real estate groups have emerged on the market is plotting out a new map in the sector in Spain, which is conducive to services being more modern and specialised, and simultaneously reflecting its degree of maturity. That is the route REALIA Group opted for in June 2000, when its reference shareholders, FCC and Caja Madrid, decided to merge their real estate businesses. At present, REALIA is one of the top real estate companies in Spain, both in terms of its volume of housing developments, and its asset portfolio, which manages approximately 500,000 m². The Group has a gross land reserve of nine million square metres and has a competitive edge over its competitors because it offers the best value for money in respect of the products it develops.

REALIA has also consolidated its geographical expansion policy by opening new offices in Málaga and Portugal and is considered as a company prepared to embark upon ambitious projects on a global level.

Financial parameters

2003 RESULTS	2003	2002	2001	2002-2003 (%) rise
TURNOVER	470,3	410,4	305,9	15
ASSET SALES	45,2	5,2	15,8	766
TOTAL TURNOVER	515,5	415,7	321,8	24
OPERATIONAL PROFIT	197,5	132,0	106,2	50
Housing Development	105,2	75,7	51,5	39
Rents	89,6	53,4	52,0	68
Services	2,8	3,0	2,6	-6
General Expenses	40,0	25,6	26,6	56
Financial Costs	17,0	14,0	16,6	21
Non-recurrent income	8,2	2,0	1,3	319
PRE-TAX PROFITS	148,7	94,3	64,3	58
Taxes	37,0	32,3	21,6	15
Minorities	5,6	6,7	5,6	-17
ATTRIBUTABLE NET PROFIT	106,2	55,4	37,1	92
GROUP AFTER-TAX PROFITS	111,7	62,1	42,7	80
Cash Flow	120,3	65,3	46,5	84
ROE (%)	20	13	9	59

(In Millions of euros)

RENTS: Results	2003	2002	2001	2002-2003 (%) rise
RENTAL INCOME	72,8	64,1	57,5	14
ASSET SALES	42,2	5,2	15,8	708
TOTAL TURNOVER	115,0	69,3	73,3	66
ASSET SALES PROFITS	34,1	1,5	5,4	2.166
OPERATIONAL COSTS	17,3	12,2	10,8	41
OPERATIONAL PROFITS	89,6	53,4	52,0	68
MARGIN	76%	81%	81%	-6

(In Millions of euros)

HOUSING DEVELOPMENT: Results	2003	2002	2001	2002-2003 (%) rise
TURNOVER	388,3	337,3	240,2	15
ASSET SALES	3,0			
TOTAL TURNOVER	391,3	337,3	240,2	16
OPERATIONAL PROFIT	105,2	75,7	51,5	39
SALES PROFIT MARGIN (%)	27	22	21	21
CONTRACTED SALES	395,3	389,6	293,1	1

Real estate assets

In 2003 REALIA's asset activity was led by the acquisition of emblematic property, as a result of executing ambitious refurbishment projects, and the good behaviour of rents in buildings belonging to the Group.

The income generated from renting property ascended to 72.8 million euros, 14% up on 2002. Furthermore, the ordinary operating profit was 55.5 million euros and the operating profit, including non-recurring profit, was 89.6 million euros, up 68%. In 2003, investments in real estate assets ascended to 114.5 million euros, which means that the total surface area above ground level managed by REALIA reached 334.963 m2, with an occupation level of 95%.

The following investments can be highlighted:

- Telefónica Technology and I+D Buildings. Located at calle Emilio Vargas, 4 and 6 in Madrid, they are deemed to be the most strategic in the package put up for sale by Telefónica in its building liberalization plan. The transaction was executed through Portfolio Inmobiliario, S.A., a company in which REALIA Business, S.A. holds a 50% stake, Inmobiliaria Soria, S.A. and Torre Rioja-Madrid, S.A. It was executed under sale and leaseback whereby Telefónica sells the properties and, simultaneously enters into a lease agreement for the entire space. The buildings have a surface area above ground level of 35,468 m2 and a total constructed surface area of 44,300 m2. REALIA injected 51.5 million euros into this transaction.
- Diversia Retail and Leisure Centre. REALIA purchased this Centre, which is one of the most emblematic and modern Centres in Madrid, jointly with Heron Internacional (50% each), at the end of the financial year. It is based in one of the main business parks in the city, Arroyo de la Vega, and is perfectly linked up with the city centre via the N-I, and in one of the fastest growing urban areas in the capital. Diversia was opened in 2001 and is structured on two floors, plus a three-storey underground car park with capacity for 1,069 vehicles. The Centre has a surface area above ground level of 23,838 m2, and a total constructed surface area of 58,244 m2. The complex has a multiplex cinema, shops, a gymnasium and a wide variety of restaurants and bars, as well as a family leisure zone. Unlike other leisure centres, Diversia does not attract the greatest flow of visitors at the weekend, but rather such flow is constant every day, with a catchment area of approximately 2.3 million inhabitants. REALIA injected 31.6 million euros into purchasing this Centre.

- Logistic bays. In 2003, the real estate Group purchased a bay and an annex building in the town of San Sebastián de los Reyes in Madrid, based in one of the most modern centres in the North of the city, beside "La Marina" Business Park. This purchase is an excellent investment opportunity because the bay and the building have an above-average yield and have important revaluation potential, because the plot has capacity for 45,000 m² building land for commercial use. The annex building to the bay is constructed on two floors and used as offices, and is at present entirely leased to Carrefour Group. The bay and the building are perfectly linked up through the N-I (Burgos), M-30 and M-40. REALIA injected 21.5 million euros into this purchase.
- Cine Proyecciones. In 2003, REALIA undertook the last phase of the works to refurbish the emblematic Cinema Proyecciones in Madrid. It was purchased in 2001 by the real estate Group, and was, up until then, owned by Cinesa Paramount Universal, which still exploits it under lease. The works, which were completed in February 2004, have maintained the façade but the rest of the building was knocked down and the new multiplex cinema complex, housing 8 cinemas with a seating capacity of 1,800, was built on the plot. The refurbishment project, which won an award from Madrid City Council, was devised by the architect, Rafael de la Hoz. Moreover, Cinesa's technical experts were commissioned with the project management and the refurbishment works.
- Paseo de Gracia, 103. As in the previous case, last year REALIA undertook the last phase to refurbish this building in Barcelona, which is constructed on seven floors with 4,540 m² above ground level. The building is based in the privileged location between Avenida Diagonal and calle Roselló, beside Palau Robert Exhibition Centre. The works, which were completed in the first quarter of 2004, maintained the building's original modernist façade, in keeping with the neighbouring buildings such as La Pedrera, La Casa de Batlló or la Casa Lleó Morera.

Furthermore, REALIA, which is interested in enhancing its presence in the commercial and leisure centre sector, has two developments underway in Madrid and Guadalajara. The former is executed through Festival Parks Leganés, a company which is wholly-owned by REALIA (100%), which signed an agreement with Leganés City Council to develop a new commercial and leisure centre of 90,000 m² surface area to the North of the centre of this town in Madrid. In Guadalajara, it is developing Ferial Plaza Commercial Centre, with 35,000 m² Gross Leasable Surface Area.

REALIA's portfolio strategy also includes turnover, to constantly adapt the company's asset management to the real market. In that respect, during the first quarter of 2003 the sale of the building located at number 10, calle Eloy Gonzalo, Madrid, was executed, whereby Altadis purchased that building from REALIA. The building has a total surface area above ground level of 13,090 m² distributed over six floors, plus the ground floor. It also has three underground floors of 5,752 m², which are used as a car park and an installations floor of 1,143 m².

Since REALIA was incorporated, its clients have been prestigious companies from a wide range of sectors, companies which, in short, look for property based in the main communication networks and business centres, offering quality services and equipment. The latest companies added to our client portfolio include Carrefour, in a building on Avenida Moncayo; Telefónica, in a building in Emilio Vargas; Sun Microsystems, which has set up in Diagonal, 640; and Gamesa Eólica and Fresenius Medical Care, in the Eisenhower Business Centre.

Main Office Buildings

Location	Surface Area above ground level (m2)
BARCELONA	
Edificio Diagonal, 640	28.419
Edificio Paseo de Gracia, 103	4.540
MADRID	
Torre Realia, Torre Este de Puerta Europa	28.425
Edificio Salvador de Madariaga, 1*	24.850
Centro de Negocios Eisenhower	19.071
Edificios Telefónica, Tecnología e I+D (50%)	17.734
Edificio Antalia*	17.529
Centro de Negocios Méndez Álvaro	13.247
Edificio Goya, 6 y 8*	9.631
Edificio María de Molina, 40*	9.588
Edificio Príncipe de Vergara, 132*	8.780
Edificio Albasanz, 14*	7.400
Edificio Ronda Atocha, 17	7.072
Edificio Amper (Tres Cantos)	6.931
Edificio Castellana, 41*	4.583
Edificio Albasanz, 12*	4.160
Edificio Serrano, 21*	3.864
Edificio Marqués del Duero, 4*	3.000
Edificio Paseo de la Habana, 140*	2.950
SEVILLA	
Edificio Avda. Kansas City	8.735

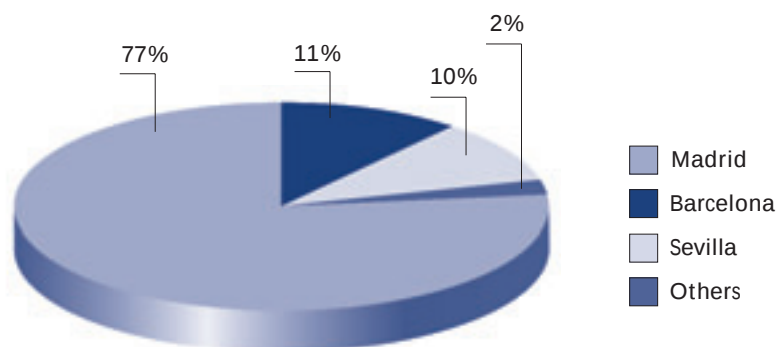
* Through Hermanos Revilla, S.A.

Main Shopping and Leisure Centres

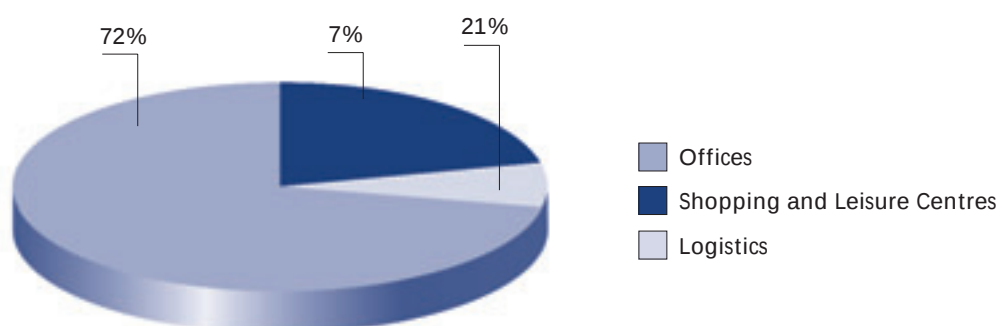
Location	Surface Area above ground level (m2)
MADRID	
Centro Comercial La Vaguada* (three floor mall)	19.263
C.C. Diversia (50%)	11.919
Cine Proyecciones	6.347
Centro Comercial Jardín de Serrano*	2.115
SEVILLA	
Centro Comercial Nervión Plaza	24.307
LISBOA (Portugal)	
Centro Comercial Twin Towers **	4.405

* Through Hermanos Revilla, S.A. ** Through Setecampos Sociedade Imobiliaria,S.A.

Geographical property distribution



Property distribution by use



Housing development

During 2003, the REALIA Housing Development Division had reinforced its presence in areas where it already had an outstanding position, thus consolidating its geographical expansion through its branches in places such as Las Palmas de Gran Canaria, Avilés, Málaga, Alicante and its coast, Castellón or Lisbon. That was driven to get a significant rise in turnover and activity.

The following main activities can be highlighted:

- Planning management of 8.9 million m2 own land.
- Acquisition of 1,357,000 m2 new land for housing development, with a total investment of 223 million euros.
- Drawing up 20 new projects for 1,995 dwellings.
- Starting works for 25 new housing developments for 2,401 dwellings, with a contracted work volume of 205 million euros, 16.5% up on 2002.
- Continuing with the works for 44 housing developments in progress for 3,280 dwellings, of which 31 housing developments with a total of 2,088 dwellings have been handed over (1,979 corresponding to REALIA).

In 2003, REALIA's housing development business was extremely active with 7,676 dwellings being managed. The financial year closed, therefore, with a notable rise in turnover: 391 million euros, 16% up on the previous year. Furthermore, pre-sales contracts exceeded 395 million euros and the value of reserved units ascended to 89 million euros.

These results ratify the effectiveness of a strategy based on geographical diversification, a policy to invest in land that generates capital gains, as well as a great control over all the activities related to the housing development.

Centro I

In 2003, this Local Office delivered 995 dwellings, almost 50% of the Group's total. Among them, REALIA's first three housing developments in the new Area of Sanchinarro (270 dwellings), and the two housing developments in La Garena (Alcalá de Henares), with a total of 243 dwellings, can be highlighted.

This Office has also continued developments of four projects with 513 dwellings in total, commenced works for Residencial Nuevo Milenio P-19 in Alcalá de Henares and drawn up four new projects in Madrid and Asturias, including phase II of Ciudad Clarín in Oviedo, for 174 dwellings, and Jardín de la Ermita housing development in Barajas (Madrid), for 120 dwellings.

Besides, the investments made from this Office was mainly to reinforce REALIA's presence in Corredor del Henares, by adding 41,500 m2 of land in Sectors PP 04 and PP 05 in Guadalajara. In addition, 5,900 m2 of land was purchased to construct 61 dwellings in the Area del NODO in Avilés (Asturias). In Madrid, where the Local Office concentrates much of its activity, plot 41 of the UE-2 of Area Development Programme for Vallecas was purchased, with a building potential of 13,500 m2 for residential use.

Centro II

Throughout the year, this Local Office managed an important volume of dwellings (1,912). A total of 215 dwellings have been delivered, including 161 corresponding to phase II of La Almena de Parque Coimbra in Móstoles (Madrid). The commencement of three housing developments in two other major new zones in

Madrid, the Area of Las Tablas and Montecarmelo (El Balcón de Europa and Horizonte Norte), for a total of 535 dwellings, is also relevant. Moreover, in Villaverde (Madrid) the works for Dos Eles industrial estate in La Resina (36 bays) have continued.

This office has also focused on increasing and consolidating REALIA in the Canary Islands. In 2003, the Company undertook works for phase I of San Gregorio Residential Park for 91 dwellings in Telde. In that respect, in 2003 the works for four housing developments commenced in Las Palmas de Gran Canaria, for a total of 315 dwellings (Edificio El Frontón, Los Altos de la Pradera, Conjunto Residencial Las Américas and El Bulevar de Siete Palmas), as well as the project for phase I of La Minilla in the same town (100 dwellings in a joint venture with Necso Inmobiliaria).

With regard to managing and purchasing land, three plots have been awarded in auction called by the public company ARPEGIO:

- PP Ciudad Jardín in Arroyomolinos (Madrid): plots ME-3 and XE-7 with a building potential of 27,750 m2 for residential use, to construct 207 dwellings.
- PP la Dehesa in Navalcarnero (Madrid): Plot 25, with a building potential of 10,844 m2 for 108 dwellings.

Furthermore, the surface area in the Valdebebas zone (Madrid), one of the most important planning developments in the capital, is still being extended. In 2003, 30,250 m2 land was purchased there, thus exceeding the 500,000 m2 in that zone.

Andalucía

This Office distributes its activity between two catchment areas, Andalusia West and East. In the former, REALIA delivered 202 dwellings during 2003, mainly corresponding to two housing developments: Torrebahía Residencial in Cádiz (in a joint venture with Vallehermoso), with 130 dwellings, and Hacienda Almíjar in Bormujos (Sevilla), with 68 houses.

Furthermore, the exceptional project Hato Verde in Guillena (Sevilla) –an estate of 175,000 m2 of land with a golf course– was put into operation, and the works for the first phase (134 dwellings) commenced and the project for the second (78 dwellings) completed.

In addition, jointly with the housing developer Group Noriega, the company Noralia was set up, which has already commenced the works for two important residential projects in Bormujos (Sevilla): Hacienda Almíjar II (52 houses) and Edificio Universitas II (89 dwellings).

In 2003, REALIA invested more than 36.6 million euros in land in Andalusia. The purchase of more than 275,000 m2 land in the East Sector of the new General Town Planning Plan in Sevilla is remarkable due to its importance, and will, without a shadow of a doubt, be one of the most important planning developments in the Andalusia capital.

In the east, REALIA continues to develop the residential complex Hacienda del Sol in Estepona (Málaga) where, in 2003, the works for phases I and II continued (105 dwellings in total), and the works for the third phase commenced, for 127 dwellings, as well as the project for the last phase, with 140 dwellings and commercial units. REALIA's new office opened in Estepona.

Furthermore, the commencement of the works for the two towers located in Paseo Marítimo de Poniente in Málaga (Edificio Pacífico I and II) is relevant, where 92 dwellings will be developed in a privileged location.

Cataluña

Barcelona and its metropolitan area, and the provinces of Gerona and Tarragona are the places where the Office for Catalonia is active, with more than 1,100 dwellings being managed.

In Barcelona 29 dwellings were delivered in the housing development Diagonal Pedro IV; and Nova Barcelona Mar (153 dwellings) is in the final stage of construction. Furthermore, two new housing projects have commenced on Diagonal in Barcelona, and we highlight the development at Diagonal Parc Central, with 126 dwellings, which is located in one of the most attractive areas in the city.

In addition, in Barcelona Maresme, San Vicenç de Montalt, REALIA is developing, jointly with Vallehermoso, a housing development with a golf course (which was also handed over in 2003) Les Vil·les del Golf, the first phase of which commenced last year and, simultaneously, the projects for the second phase were completed.

The investments made in 2003 were concentrated in the metropolitan area of Barcelona, including the purchase 19,245 m² of land for residential use in the Lledoner Partial Plan in Granollers (Barcelona).

In Gerona, in addition to handing over 54 dwellings in the Sant Narcís building development, Turó del Mar housing estate was developed in Lloret de Mar. As a joint venture with Necso Inmobiliaria, its first two phases (124 dwellings in total) were executed in 2003, and the projects for the next two phases, which will have 313 dwellings, have commenced. Finally, in Tarragona 55 dwellings were handed over in the first phase of Residencial Universitas, and the works for the second phase, with 108 dwellings and the project for the third phase (40 dwellings), have commenced.

Levante

The Levant Local Office managed 1,692 dwellings, in addition to accumulating 26% of the company's total investment in land (57.5 million euros). In 2003, 524 dwellings were delivered, including 220 which corresponded to Residencial Valmarino in Valencia and 112 in Jardín del Mar XI, El Campello (Alicante). Simultaneously, works have commenced for seven new development projects, as well as continuing with the works for two projects, Cala del Vent in Villajoyosa (Alicante), with 117 dwellings, and Frontemar I, as a joint venture with Hansa Urbana, for 89 dwellings.

Amongst the building developments commenced in 2003, the ones developed in San Juan (Alicante): Village Golf and Portamar (300 dwellings in total); 109 dwellings in two phases at Collado Real in Finestrat (Alicante), in the vicinity of Benidorm; and the first two projects that REALIA developed in Castellón de la Plana (Acanto and Tárrega), with 92 dwellings in total, are worth special mention.

Another indication of the geographical diversification of the Housing Development business in Levant is the commencement of the Aguamar project in Denia, with 152 dwellings, and the development, as a joint venture with Hansa Urbana, of the first phase of Son Dameto in Palma de Mallorca, with 104 new dwellings and 24 houses.

The important investment made endorses the objective of reinforcing REALIA's presence in this area, regarded as one of the most important on the Spanish real estate market. Thus, the land purchased in Denia, with approximately 29,000 m² of land, between Ronda Perimetral UE-4 and the plot upon which to develop Aguamar, 13,668 m² building land for residential use corresponding to Area Development Programme 5 in Alicante, or 51,000 m² building land purchased in Valencia (PRP de Patraix), in one of the most important planning developments in the capital of Turia, can be highlighted.

Portugal

After the positive experience of developing the Twin Towers, and taking advantage of the company's continual presence over the last two years on the Portuguese market as a result of purchasing land in Cabo Ruivo, REALIA has boosted its presence in Portugal by setting up its new office in Lisbon.

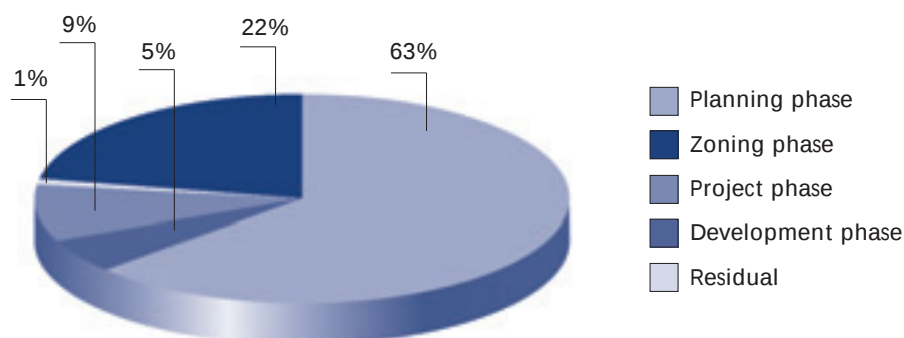
Its activity has already manifest itself in the purchase of 18,375 m² building land in Avenida Lusíadas, one of the most attractive areas in Lisbon, to develop 180 dwellings. Furthermore, jointly with the company Amorim Imobiliária, REALIA set up the company Studio Residence Iberia which, to start off, plans to develop two projects for residential use in Coimbra and one in Lisbon.

Number of Dwellings handed over in 2003.

Location	Total	Realia
CENTRO I	995	995
Residencial Valderribas. Madrid	312	312
La Atalaya de Coslada. Coslada (Madrid)	104	104
Diamante V. Madrid	66	66
Las Fuentes de Sanchinarro-TR16 A. Madrid	85	85
Las Fuentes de Sanchinarro-TR16 C. Madrid	82	82
Las Fuentes de Sanchinarro-6A. Madrid	103	103
Residencial Nuevo Milenio P13. Alcalá de Henares (Madrid)	118	118
Residencial Nuevo Milenio P15. Alcalá de Henares (Madrid)	125	125
CENTRO II	215	201
Los Laureles de Somosaguas II. Pozuelo (Madrid)	2	2
Almena de Parque Coimbra I. Móstoles (Madrid)	1	1
Los Laureles de Alcorcón III. Alcorcón (Madrid)	5	5
Almena de Parque Coimbra II. Móstoles (Madrid)	161	161
Los Dragos. Santa Cruz de Tenerife	46	32
ANDALUCÍA	202	137
Torrebahía Residencial. Cádiz	130	65
Edificio Universitas. Bormujos (Sevilla)	4	4
Hacienda Almijar. Bormujos (Sevilla)	68	68
CATALUÑA	147	147
Frente Marítimo II. Barcelona	9	9
Residencial Sant Narcís. Gerona	54	54
Diagonal Pedro IV. Barcelona	29	29
Residencial Universitas I. Tarragona	55	55
LEVANTE	524	496
Jardín del Mar X. El Campello (Alicante)	1	1
El Bulevar de las Cortes. Valencia	5	5
El Mirador de Valterna. Valencia	7	7
Edificio Mitos. Benidorm (Alicante)	3	3
Residencial Valmarino. Valencia	220	220

Location	Total	Realia
El Mirador II. Valencia	58	58
Acuario. Valencia	55	27
Jardín del Mar XI. El Campello (Alicante)	112	112
La Costa Residencial I. Villajoyosa (Alicante)	25	25
Jardín de Polifilo. Valencia	38	38
PORTUGAL	5	3
Twin Towers. Lisboa	5	3
TOTAL YEAR 2003	2.088	1.979

Land portfolio \ Surface Area



Services

REALIA has two subsidiaries, CISMISA and TMI, which in 2003, consolidated their leading position in the areas of real estate and technical management and services.

CISMISA is specialised in selling new housing developments and services for companies and individuals, consultancy services in marketing and advertising, market research and commercial viability analysis. The main corporate purpose of TMI, a leader in facility management, is full building maintenance, covering technical installations and managing support areas and services. In addition, the company also carries out remodelling projects and works.

CISMISA

In 2003, CISMISA significantly increased its third party billing, which rose by 54%. Part of this increase is due to the new line of business involving new projects for third parties, which has obtained excellent results and generated income of 440,902 euros. Moreover, the company has promoted the CISMISA Playa service, the turnover for which rose by 43%. Such service allows property developers to promote effectively the property they have on offer on the coast, and they are advised by CISMISA in order to plan the most suitable commercial strategy. The company also has exclusive distribution channels (Property Guide and direct advertising), and a web page, www.cismisa.com, which guarantee a wide selection of property and are attractive tools for potential buyers to locate their new home.

Throughout the year, the company expanded its building developer client portfolio by entering into agreements to market several building developments, until it increased its available supply to more than 3,000 dwellings. Moreover, in order to consolidate its geographical expansion strategy, it has initiated business in Barcelona.

On the technical side, the company has installed a new computer application in its offices which reduces the time in preparing studies and offers by 70%, thus optimising the service its renders for its clients.

TMI

In 2003, TMI, a leader in full building maintenance and real estate resources, recorded a turnover of 9.6 million euros, with a pre-tax profit of 256,909 euros. The contracts executed throughout the year include: the agreement reached with Caja Navarra to maintain and clean its branches in Madrid, Toledo and Guadalajara for a period of two years. The facility management agreement established with the multinational, Accenture, has a similar term. Furthermore, TMI has been awarded the contract for the maintenance of several buildings in Madrid (the Reina Sofía Museum and Torre Oeste de Puerta Europa) and in Barcelona (Vila Lauren Commercial Centre and the premises of Asociación de Personal de la Caixa d' Estalvis). The total amount of these contracts ascends to more than 750,000 euros. In addition, in 2003, TMI commenced new activities such as constructing golf courses and complementary installations and the subsequent maintenance of the same. This line of business has excellent future prospects in the real estate sector.

TMI's activities are subject to strict quality standards. In that respect, in 2003, it passed the inspection to renew the AENOR certificate to adapt to the UNE-EN ISO 9001:2000 rule.

Human resources

In 2003, REALIA's workforce rose on average by 8.6 %, almost entirely in the services area, whilst 2.54% of that rise was attributable to the parent company. The main action taken by Human Resources include opening the offices in Málaga and Lisbon (Portugal). The latter was structured through the incorporation of a local subsidiary, PORTFOLIO Imobiliária Unipessoal Ltda. Both offices will consolidate their workforce throughout 2004.

At present, graduates with average and upper degrees make up 54% of the total workforce, which shows that REALIA recruits highly-qualified staff. In addition, a vast part of the team has postgraduate specialised degrees. In addition, the average age of the staff is approximately 38.9, which is a young team, with knowledge of new management tools and the latest market trends.

In that respect, REALIA continually trains its professionals. Throughout the year, the time spent on training and seminars is 157% up on 2002, and ascended to a total of 1,794 hours, dedicated to technical, commercial, legal, tax or quality-related refresher courses. Special attention has been paid to crash courses on new technologies in communication and management, as well as specialised refresher courses on the real estate sector.

Furthermore, REALIA has organised sporting and social events to which employees responded well, and which have encouraged staff unity and their identification with the Group's values.

Quality and technology

REALIA pursues its aim of being outstanding on the market for the quality of its products and its customer service. Thus, it has developed an Integral Quality Plan, which includes strict supervision over the project, works, external engineers, finishings, and inspection prior to delivery. In 2003, the company renewed the AENOR certificate, adapted to the new UNE-EN-ISO 9001: 2000 rule. It is a flexible rule which is a preliminary step to adopting the EFQM Standard of Excellence. Furthermore, in 2003, REALIA managed to include the Canary Islands as a new Quality Centre.

The Group also has a complete after-sales service which provides personalised customer service up to at least one year after the deeds over the property are executed. Such service has developed an innovative computer programme so that data is available in real time, and so, they can rapidly solve any incidents, as well as know on a daily basis customer satisfaction statistics.

REALIA has also adopted an Strategic Technology Plan with which to renew its technology in accordance with its future needs. The aim of that is to improve customer service and expand product distribution channels. Such technological development gives the company room to grow in the long-term and the flexibility it needs to respond to market needs adequately and immediately. The company will therefore optimise its results threefold: Organisation, Processes and Systems, thus leaving its employees to spend more time engaging in higher added value tasks.

Similarly, action has been taken to improve customer loyalty management and prepare projects, as well as commercial action. In this latter field, an innovative tool has been installed to be able to reserve property through the web page, www.realiabusiness.com, and then have 48 hours to make the purchase. Through that web page, clients also have access to Club Realia, including services for the home. In addition, if the property was purchased after 2002, the buyer can make enquiries online about the property.

In 2003, a works control system was also put into operation, as a pilot scheme, which describes the development of such works and conveys such information via Internet. In the future, this system will enable property owners to follow up the construction process step by step, and REALIA to advance its Total Quality Policy and directly check whether the rules on health and safety are being met.

REALIA also undertakes with the environment and for it to carry out environmental impact and viability studies. It also analyses the design of its property developments to help save energy. Thus, REALIA establishes a strategy in keeping with its sustainable development.





Denominación Social: **REALIA BUSINESS, S.A.**

Domicilio Social: **Paseo de la Castellana, 216**

28046 Madrid

Teléfono y Fax: **913 534 400 - 913 534 417**

Página web: **www.realiabusiness.com**

© REALIA *Business*, S.A.

Edición y producción: **Best Imagen, S.L.**

Diseño y Maquetación: **Jorge Bonilla y Juan A. del Prado**

Fotografía: **Manuel Villar y agencias**

Depósito Legal: XXXXXXXXXX

