

A low-angle, upward-looking photograph of a modern skyscraper with a glass and steel facade. The image is heavily tinted with a deep blue color. The perspective creates a sense of height and scale, with the building's lines converging towards the top of the frame.

REALIA

INFORME ANUAL
2007



142, Boulevard Haussmann. Paris

REALIA

SUMARIO

CARTA DEL PRESIDENTE	6
ÓRGANOS DE GOBIERNO	8
ACCIONISTAS E INVERSORES	10
EL SECTOR INMOBILIARIO	14
EL GRUPO REALIA	18
PARÁMETROS ECONÓMICOS	22
► PRINCIPALES MAGNITUDES	24
► EVOLUCIÓN BURSÁTIL	28
PATRIMONIO	30
► OFICINAS	32
► CENTROS COMERCIALES	34
► SIIC DE PARIS	38
PROMOCIÓN	42
► NACIONAL	44
► INTERNACIONAL	52
► SUELO	54
INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO	61
CUENTAS GRUPO CONSOLIDADO	141
CUENTAS REALIA BUSINESS, S.A.	233

este ejercicio 2007 ha resultado apasionante por tres motivos: la salida a Bolsa de REALIA, la consolidación de nuestra apuesta patrimonial y la internacionalización de la compañía.

REALIA inició su andadura en Bolsa el 6 de junio de 2007 mediante una oferta pública de venta (OPV) de acciones a 6,5 euros cada una.

Por decisión de sus accionistas, el precio de salida se estableció con una horquilla de descuento del 25% sobre el valor de los activos netos o 'Net Asset Value'.

La rebaja del precio ha permitido que, pese a las turbulencias del mercado bursátil en general, y de las empresas inmobiliarias en particular, los títulos de REALIA mantuvieran al cierre del ejercicio el mismo precio de la OPV. De esta forma, su evolución fue significativamente mejor que el comportamiento de los índices IBEX 35, que bajó un 0,9%, o del indicador de las inmobiliarias europeas EPRA, que cayó un 31%.

Además, la compañía ha avanzado de forma significativa en su estrategia de diversificar actividades al apostar por el área patrimonial y avanzar en la internacionalización. Por primera vez en la historia de REALIA, más de la mitad de los activos están concentrados en oficinas y centros comerciales -más concretamente, el 53% en términos de 'Gross Asset Value' o valor de mercado-. Esta fuerte posición en Patrimonio nos permite defendernos mejor de las turbulencias del mercado Residencial y seguir generando importantes rentabilidades. Por otra parte, el Grupo ha consolidado su presencia en Francia, donde controla la sociedad cotizada SIIC de París, gracias a nuevas adquisiciones de edificios. Además, hemos realizado importantes inversiones en Polonia y Rumanía, dos de los mercados del Este europeo con mejores proyecciones de futuro en este sector.

Debido a esta estrategia, nuestra compañía ha cerrado el ejercicio con unos ingresos consolidados de 813 millones de euros, un beneficio neto de 140,4 millones de euros, unos activos valorados en 6.342 millones de euros y una deuda neta que únicamente supone el 31% de estos activos, un apalancamiento muy inferior a la media del sector.

Quiero agradecer el apoyo de todos los accionistas, grandes y pequeños, los que llevan tiempo en la compañía y los que se han incorporado recientemente, sin cuyo apoyo no sería posible llevar a cabo este proyecto que se llama REALIA. El consejo de administración y el equipo directivo cuentan con el apoyo decidido de nuestros dos accionistas mayoritarios: Fomento de Construcciones y Contratas (FCC), sociedad en la que REALIA consolida sus cuentas por integración global, y Caja Madrid. A ellos se han unido, tras la OPV, otros cuatro grandes inversores que han adquirido participaciones del entorno del 5% cada uno. Conviene destacar que de estos nuevos grandes accionistas, tres provienen del sector inmobiliario, lo que es un indicador claro de cómo valoran a la compañía y su gestión.

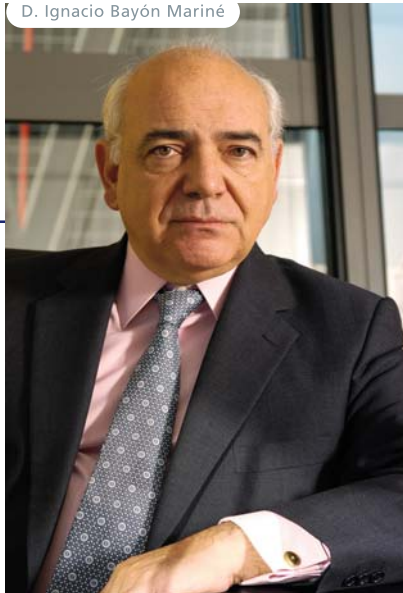
Como no podía ser menos, el Grupo ha realizado un importante esfuerzo en materia de Responsabilidad Social Corporativa con el objetivo de conseguir unos resultados acordes con el desarrollo sostenible, la calidad, innovación tecnológica, ética y transparencia.

Quiero por último subrayar mi confianza en el futuro. Pese a que la ralentización del mercado residencial español es un hecho cierto y que las condiciones crediticias se han endurecido, el mercado inmobiliario español deberá ajustar la oferta a la demanda pero continuará adelante. En este futuro que nos espera las empresas sólidas y bien gestionadas, como REALIA, saldrán reforzadas para acometer nuevos e interesantes proyectos.

Ignacio Bayón Maríné
Presidente



D. Ignacio Bayón Maríné



D. Ínigo Aldaz Barrera



Consejo de Administración

Presidente

D. Ignacio Bayón Maríné ⁽¹⁾ ⁽⁴⁾

Vocales

- D. José Aguinaga Cárdenas ⁽¹⁾ ⁽³⁾
- D^a. Esther Alcocer Koplowitz (EAC Inversiones Corporativas, S.L.) ⁽¹⁾ ⁽²⁾
- D. Ínigo Aldaz Barrera ⁽¹⁾ ⁽⁴⁾
- D. Enrique de la Torre Martínez (Valoración y Control, S.L.)
- D. Fernando Falcó Fernández de Córdova ⁽³⁾
- D. Ramón Ferraz Ricarte (Participaciones y Cartera de Inversión, S.L.) ⁽¹⁾ ⁽³⁾
- D^a. María Antonia Linares Liébana ⁽³⁾ ⁽⁴⁾
- D^a. Carmen Iglesias Cano ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾
- D. José María Mas Millet ⁽²⁾ ⁽⁴⁾
- D. Rafael Montes Sánchez ⁽¹⁾ ⁽²⁾
- D. Mariano Pérez Claver (Mediaciones y Diagnóstico, S.A.) ⁽¹⁾ ⁽²⁾
- D. José Eugenio Trueba Gutiérrez

Secretario no miembro

D. Jesús Rodrigo Fernandez

Vicesecretario no miembro

D. Daniel Ángel Rodríguez Olay

⁽¹⁾ Miembros de la Comisión Ejecutiva

⁽²⁾ Miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

⁽³⁾ Miembros del Comité de Auditoría y Control

⁽⁴⁾ Miembros de la Comisión de Operaciones Vinculadas

Presidente

D. Ignacio Bayón Mariné

Informe
Anual | **2007**

Director General

D. Íñigo Aldaz Barrera

Director General Adjunto

D. Antonio Moyano Paredes

Subdr. Gral. Director Patrimonio

D. Agustín González Sánchez

Subdirector Gral.**Director de Promociones**

D. Tomás Marín Zarza

Subdr. Gral. Director**Administración y Finanzas**

D. Juan Antonio Franco Díez

**Subdr. Gral. Director
de Estrategia Corporativa
y Relaciones con inversores**

D. Jaime Lloréns Coello

Secretario Comité de Dirección

D. Daniel Ángel Rodríguez Olay

Comité de Dirección**Directores Funcionales****Director de Asesoría Jurídica**

D. José María Richi Alberti

Director de Desarrollo de Suelos

D. Luis Gefaell Camacho

Director de Expansión Internacional

D. Fernando Rodríguez Lluesma

Directora de Marketing y Calidad

D^a. María Prieto Peña

Director Técnico

D. Santiago Sancho Ruiz

Director de Urbanismo y Proyectos

D. Antonio Perpiñá Carrera

Dirección Comercial

D. José Luis del Real Martino

Área de Patrimonio**Nuevos Desarrollos**

D. Luciano Martínez Sánchez-Prieto

Centros Comerciales

D. Arturo Villar Sourroulle

Oficinas

D. Juan Cervigón Simó

SIIC de París**Director General**

D. Jorge Sanz Marcelo

Directora General Adjunta

D^a. Corinne Bourbon

Director Financiero

D. Lionel Riviere

Delegaciones**Zona Centro****Centro**

D^a. Ana Hernández Gómez

Canarias

D. José Valverde Sörensen

Zona Este**Director Territorial**

D. Vicente Brotons Torres

Levante

D. Javier Pinilla García

Cataluña

D^a. Marta Miró Sierra

Zona Sur**Director Territorial**

D. Santiago Jorquera Delgado

Andalucía Oriental

D. Marcos Junguito Durán

Andalucía Occidental

D. Pedro Salvador Albiñana

Internacional**Polonia**

D. Nicolás Ramírez García

Portugal

D. Paulo Galiano Tavares

Rumanía

D. Cristian Badoiu



El debut de REALIA

en la Bolsa española durante 2007 ha permitido ampliar la base accionarial de la compañía y se ha configurado como el primer paso para la incorporación de un grupo de inversores significativos. La operación se ha formalizado a través de una Oferta Pública de Venta (OPV) de acciones, realizada el 6 de junio a un precio de 6,5 euros por acción. Pese a llevarse a cabo

Edificio 73, rue D'Anjou.
París

en un momento de incertidumbre en el mercado bursátil, resultó un éxito, ya que la demanda en el tramo minorista superó en 2,9 veces a las acciones asignadas para este colectivo. Finalmente, el 31,27% de las acciones se colocaron entre accionistas particulares españoles y un 67,73% entre inversores cualificados, tanto españoles como extranjeros. Asimismo, los directivos y empleados de la compañía adquirieron el 1%.



Edificio Castellana. Madrid

REALIA reparte
como mínimo
el 50% del
beneficio neto
en dividendos

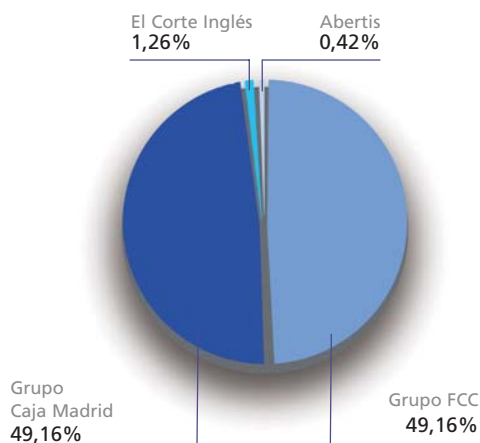
Entre las razones que justifican el éxito de la operación pueden apuntarse cuatro:

► **Confianza de los inversores en la estrategia de la empresa.** REALIA cuenta con un equipo directivo con una amplia experiencia en el sector, que tradicionalmente ha apostado por aumentar el peso de Patrimonio a través de la inversión en oficinas y centros comerciales en zonas *Prime*, en detrimento de Promoción, así como por la internacionalización.

► **Precio ajustado de la oferta.** Dada la situación del mercado bursátil, el Consejo de Administración decidió, con el apoyo de los accionistas, fijar un precio de salida de la OPV con un descuento del 25% sobre el valor neto de los activos. De esta manera, la oferta se realizó a 6,5 euros por cada título. Con este precio, la capitalización bursátil o valor de REALIA en el mercado supera los 1.803 millones de euros.

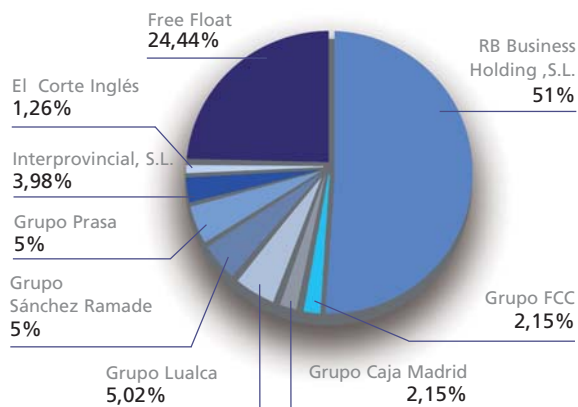
► **Generosa política de retribución al accionista.** REALIA es una de las compañías de la Bolsa que mejor retribuye a sus accionistas. Esta estrategia forma parte del compromiso adquirido en la propia OPV, ya que

ESTRUCTURA ACCIONARIAL antes de la OPV



ESTRUCTURA ACCIONARIAL después de la OPV

(A 31 de diciembre de 2007)



REALIA decidió fijar un *pay out* equivalente al 50%. Fruto de este compromiso, REALIA ha distribuido entre sus accionistas 0,28 euros brutos por acción en 2007.

► Fortaleza de los accionistas de referencia.

REALIA cuenta con el apoyo de los dos grandes accionistas de referencia, Fomento de Construcciones y Contratas (FCC) y Caja Madrid. Estas dos sociedades han reducido su participación para que las acciones de la empresa coticen libremente en la Bolsa española, aunque mantienen el control accionarial para garantizar el buen funcionamiento de la compañía y el desarrollo de sus planes estratégicos.

Antes de la OPV, FCC y Caja Madrid controlaban el 49,16% respectivamente. El resto del capital estaba en manos de El Corte Inglés, con el 1,26%, y Abertis, que tenía el 0,42%. Durante la OPV, FCC y Caja Madrid han traspasado el control a RB Business Holding S.L., una sociedad que controlan al 50% y que, a su vez, participa en REALIA con el 51% del capital. Además de esta participación, los dos grupos tienen un 2,15% adicional a raíz del *green shoe*. Con carácter anterior a la admisión a cotización de las acciones, los dos accionistas de referencia firmaron un acuerdo por el que FCC tiene el control de REALIA y, en consecuencia, consolidada en sus cuentas el Grupo REALIA por el método de integración global. Por otra parte, Abertis vendió su participación durante la OPV al tiempo que El Corte Inglés manifestó que permanecería en el accionariado.

La posición accionarial de REALIA se ha reforzado tras la OPV con la entrada de 4 grandes accionistas institucionales, que han comprado paquetes significativos: Interprovincial, Lualca, Grupo Prasa y Sánchez Ramade, que han adquirido participaciones de entre el 3,98% y 5,02% antes del 31 de diciembre de 2007. Varios de estos accionistas proceden del propio sector inmobiliario, lo que da una idea de la confianza que demuestran por la empresa, ya que todos ellos han transmitido su vocación de permanencia y su respaldo a la estrategia de la compañía.

Accionariado

Las acciones de REALIA cotizan en las cuatro bolsas españolas (Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao). Según los datos que obran en los registros de la CNMV y los publicados en el folleto de la OPV, los accionistas más relevantes de la compañía son los siguientes:

DATOS DE LA CNMV Y FOLLETO OPV

RB Business Holding, S.L. ⁽¹⁾	51,00%
Grupo FCC	2,15%
Grupo Caja Madrid	2,15%

Accionistas en el Consejo 55,30%

Grupo Sánchez-Ramade	5,00%
Grupo Prasa	5,00%
Grupo Lualca ⁽²⁾	5,02%
Interprovincial, S.L. ⁽³⁾	3,98%
El Corte Inglés	1,26%

Participaciones significativas 20,26%

Free float	24,44%
------------	--------

TOTAL	100,00%
--------------	----------------

⁽¹⁾ SPV 50% Grupo FCC y 50% Grupo Caja Madrid

⁽²⁾ Comunicado el 4 de Enero de 2008

⁽³⁾ Comunicado el 10 de Enero de 2008

Hechos destacados:

► **5 de febrero.** REALIA Business escinde la actividad patrimonial y constituye REALIA Patrimonio S.L.U., sociedad participada al 100%, cuyo objeto es el arrendamiento y gestión integral de los edificios de oficinas y centros comerciales del Grupo.

► **12 de abril.** REALIA incorpora dos nuevos consejeros independientes: D^a. Carmen Iglesias, historiadora y académica, y D. José María Mas, abogado especializado en Derecho Mercantil.

► **16 de abril.** Reparto de un dividendo complementario de 0,04 euros brutos por acción con cargo a los beneficios de 2006.

► **25 de abril.** Se incorpora como consejera independiente D^a. Antonia Linares, abogada, en sustitución de D. Ildefonso Sánchez Barcoj.

► **27 de abril.** La compañía firma un crédito sindicado por 1.632 millones de euros que le aporta estabilidad financiera. El préstamo permite desarrollar con garantías el plan de negocio y los futuros desarrollos en curso. Tras el acuerdo, el 59% de la deuda financiera bruta tiene un vencimiento superior a 5 años, buena parte de la misma con plazos de hasta 10 años.

► **6 de junio.** Inicio de la cotización de las acciones de REALIA en el Mercado Continuo de la Bolsa española, a un precio de 6,5 euros por título.

► **2 de julio.** REALIA distribuye un dividendo a cuenta de 0,12 euros por acción.

► **2 de julio.** El grupo vende un 5% del capital de la sociedad SIIC de Paris a la empresa Marlolan. La operación se enmarca dentro de la estrategia de desinvertir parcialmente en la filial francesa

► **2 de agosto.** Adquisición del 75% de las acciones de Nasozena S.L., sociedad tenedora de un suelo de uso comercial en Santiago de Compostela, donde se desarrolla el centro comercial As Cancelas.

► **3 de septiembre.** Grupo Sánchez-Ramade adquiere el 5% del capital de REALIA.

► **11 de septiembre.** Inversión de 118 millones de euros en la compra de las oficinas Le Guynemer por parte de SIIC de Paris.

► **3 de octubre.** Prasa adquiere el 5% del capital de REALIA.

► **7 de noviembre.** REALIA vende el 5% de SIIC de Paris a la sociedad Dos Mil Doscientos Uno, S.L.

► **21 de noviembre.** REALIA abre al público el Centro Comercial Ferial Plaza de Guadalajara.

► **17 de diciembre.** Segundo dividendo a cuenta del ejercicio 2007 por importe de 0,12 euros brutos por acción.

► **27 de diciembre.** REALIA vende el 5% de SIIC de Paris a la sociedad Garber Investments, B.V.

► **En 2008,** dos grupos de accionistas comunicaron sus participaciones a la Comisión Nacional del Mercado de Valores: Grupo Lualca, con un 5,02% del capital, e Interprovincial, S.L., que en febrero anunció un aumento de su participación del 3,98% que tenía en 2007 al 5,007%.



Edificio Goya, 6, Madrid

Edificio Lafarge. París

Análisis del sector. Durante 2007, la economía española mantuvo un alto nivel de crecimiento y generación de riqueza aunque con una inflación alta: el Producto Interior Bruto (PIB) del conjunto del año creció el 3,8%, según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), mientras que el Índice de Precios al Consumo (IPC) cerró el ejercicio con una tasa del 4,1%. De esta forma, en 2007 se ha mantenido la tendencia de los doce años anteriores en los que el PIB ha registrado ininterrumpidamente tasas positivas de crecimiento económico, la mayoría de ellos por encima de la Unión Europea.

El crecimiento económico ha permitido la mejora de la renta per cápita de los españoles y ha sido uno de los impulsores del aumento del consumo de las familias, lo que repercute en los sectores en los que REALIA está presente: Oficinas, Centros Comerciales y Promoción residencial. Oficinas y Centros Comerciales mantienen el crecimiento durante el conjunto del ejercicio, aunque la Promoción residencial sufre una fuerte ralentización en el mercado español a partir de verano.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN ESPAÑA

AÑO	MILES DE PERSONAS
2000	40.050
2001	40.477
2002	40.964
2003	41.664
2004	42.345
2005	43.038
2006	43.758
2007	43.898
2008	44.366 ^(*)
2009	45.010 ^(*)
2010	46.333 ^(*)

Nota: (*) Estimación

Mercado de oficinas. La evolución del mercado de oficinas está fuertemente vinculada al PIB. En España, aunque la generación de riqueza se mantiene en tasas positivas, desde el segundo trimestre de 2007 el crecimiento se ha moderado. Así, en junio de 2007 el PIB aumentó el 4% mientras que en los dos trimestres posteriores mejoró el 3,8% y 3,5%, respectivamente.

En París, se prevé un aumento de los alquileres en el centro de la ciudad, mientras que en áreas como la Défense y la zona sur tendrán subidas más moderadas y en la zona norte tenderán a estabilizarse.

EVOLUCIÓN DE LA OFERTA DE OFICINAS (En miles de m²)

AÑO	MADRID	BARCELONA
2006	301	118
2007	159	128
2008	428 ^(*)	416 ^(*)
2009	266 ^(*)	459 ^(*)
2010	391 ^(*)	445 ^(*)

Nota: (*) Estimación

Oficinas en Madrid. La capital del Estado ha registrado durante 2007 un significativo aumento de la oferta con la incorporación de 300.000 m² nuevos de stock, lo que sitúa el total por encima de los 13,9 millones de metros cuadrados. En el último trimestre, la disponibilidad ha subido un 5%, aunque todavía se mantiene en niveles bajos: 3,59%. La zona *Prime* es la que tiene menos disponibilidad de oficinas: el centro financiero (CBD) tiene una tasa de disponibilidad del 2,02% mientras que la disponibilidad del área Secundaria (en torno a la M-30) es del 2,09%. A medida que las oficinas se alejan del centro aumenta la disponibilidad: 3,57% en la zona Secundaria (entre la M-30 y M-40), que llega al 14,39% en la zona Satélite: Las Rozas, Tres Cantos, San Sebastián de los Reyes, San Fernando de Henares y Rivas Vaciamadrid, entre otros.



Diagonal Parc Central. Barcelona

Los precios de arrendamiento fluctúan entre un mínimo de 9,5 a 15,5 euros en la zona Satélite y un máximo de 25 a 40 euros en el distrito financiero. Sin embargo, se percibe que las rentas han entrado en un proceso de ralentización del crecimiento, por lo que en 2008 existe la posibilidad de que dejen de crecer.

En cuanto a la oferta de producto terminado, está estimada en 159.000 m² en 2007 mientras que en 2008 podría suponer 428.000 m². Aunque es un aumento importante, podría ser absorbida por el mercado, ya que en 2009 la oferta prevista se reducirá a 266.000 m². Con todo, la comercialización de los inmuebles a partir de 2010 será compleja, al menos en áreas poco consolidadas.

Oficinas en Barcelona. La Ciudad Condal tiene un stock de oficinas cercano a 5,2 millones de m² con una tasa de disponibilidad del 4,93%, si bien ésta varía mucho en función de la zona específica. La zona *Prime* (una parte de la Diagonal y el Paseo de Gràcia) tiene disponibles el 2,51% de las oficinas, mientras que el Centro Financiero (CBD) tiene una disponibilidad del 2,35%. En la zona Secundaria la tasa es del 7,41%, mientras que en la Periferia aumenta al 8,77%. Los precios son, en general, más bajos que en Madrid, con una variación de entre 18 y 26,5 euros/m² en la zona *Prime* y una horquilla de entre 10 y 16,26 euros en la Periferia.

Durante 2007 ha salido al mercado oferta de producto terminado por el equivalente a 128.000 metros cuadrados, aunque para 2008 se prevé un aumento de 416.000 m².

Por otra parte, la situación de endeudamiento de determinados promotores e inversores permitirá la salida al mercado de activos muy interesantes que constituirán una oportunidad de adquisición para los inversores. Por el lado de la demanda, se observa una tendencia hacia la reagrupación de las sedes, debido a la obsolescencia de algunos edificios actuales y la acogida que tienen en el mercado los desarrollos de áreas de negocios con edificios de última generación.

Centros Comerciales. El sector de los Centros Comerciales es el más pujante de Europa. Entre 2002 y 2006, España fue el país de la Unión Europea que creó más superficie bruta alquilable (SBA) en este segmento: 3,4 millones de m², cifra que equivale al 20,4% del conjunto de la Europa de los 25. En 2007, el sector mantuvo su crecimiento al abrir 30 nuevos centros, en los que se invirtieron alrededor de 2.000 millones de euros, con una superficie bruta alquilable (SBA) equivalente a 900.000 m² (uno de ellos, Ferial Plaza promovido por REALIA). Con estas aperturas, la SBA total del sector ha aumentado hasta unos 12,8 millones de m².

De cara al futuro está previsto que la oferta siga creciendo debido a la construcción de nuevos centros, ya que en 2006 había 90 proyectos en desarrollo, bien en construcción o con licencia de apertura fijada hasta 2009, lo que supondrá 2,5 millones de m² adicionales.

En cuanto a los precios de los alquileres, España supera a los Países Bajos, Francia e Italia, entre otros; pero se sitúa por debajo de Alemania e Irlanda, que están en alrededor de 120 euros por m², Bélgica y sobre todo Rusia, cuyas rentas *prime* alcanzan los 190 euros por m². Con todo, el incremento de las rentas *Prime* de *retail* ha sido del 50%, aunque en los centros secundarios, en los que hay mayor oferta, se mantienen estables y los incrementos se suelen ajustar a la revisión anual del IPC. Los alquileres *Prime* se sitúan entre 80 y 108 euros mensuales por m² en Madrid y entre 75 y 100 euros en Barcelona.

EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS

AÑO	PARQUE DE VIVIENDAS (MM)	TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL (%)
2001	21	-
2002	21,5	2,5
2003	22	2,4
2004	22,6	2,6
2005	23,2	2,6
2006	23,9	2,8
2007	24,4 (*)	2,5 (*)

Nota: (*) Estimación

Evolución de la SBA de centros comerciales en los principales países de la Unión Europea

PAÍS	SBA (MMm²)	SBA creada entre 2002-06 (MMm²)
España	9.805.963	3.454.616
Italia	9.175.107	2.785.598
Polonia	4.916.909	1.808.820
Alemania	11.905.667	1.773.890
Reino Unido	14.408.608	1.026.277
Portugal	2.152.309	766.224
República Checa	1.465.843	672.015
Francia	13.317.523	573.033
Holanda	5.651.603	546.050
Lituania	523.634	523.634
Austria	2.415.657	461.889
Finlandia	1.164.801	330.173
Eslovaquia	629.144	328.300
Irlanda	1.109.954	312.839
Letonia	430.580	281.660
Grecia	410.525	271.600
Suecia	3.103.281	230.152
Hungría	983.321	213.533
Dinamarca	1.316.775	193.070
Bélgica	957.377	173.180
Estonia	345.496	139.016
Eslovenia	212.700	42.500
Luxemburgo	110.517	0
Malta	33.091	0
Chipre	0	0
Europa 25	86.546.485	16.908.069

En relación a la demanda de los consumidores, se ha detectado una evolución progresiva hacia las compras por Internet. Actualmente, el 39% de los hogares están conectados a la Red y algunas estimaciones prevén que en 2010, el 20% de todas las compras se realizarán por este canal. Al mismo tiempo, ha aumentado el gasto en nuevas tecnologías, artículos de lujo, belleza y salud, así como en comidas precocinadas.

Promoción residencial.

Uno de los sectores que más ha contribuido al crecimiento económico en la última década ha sido la construcción, tanto de obra pública como de promoción de viviendas, que ha aumentado en cuatro puntos su aportación al PIB. Mientras en 1997 generaba el 7% de la riqueza española, en 2007 su contribución alcanzaba el 11%. La construcción se ha configurado también como una generadora neta de trabajo al crear más de 2 millones de empleos, el 34,9% del total de la economía, desde 1998.

Construcción
y Promoción
inmobiliaria
aportan
el 11% del PIB

Entre las razones que explican tanto el crecimiento económico como el empuje de la construcción pueden citarse tres:

1. Crecimiento demográfico. Entre 1998 y 2007, la población ha aumentado de 39,8 millones de personas a 43,9 millones de habitantes. En este mismo periodo, la población extranjera residente en nuestro país ha pasado de 637.085 personas, el 1,6% del total, a 6,5 millones de habitantes, el 13,4%. Esta inmigración se ha concentrado especialmente en Madrid, Cataluña y la Comunidad Valenciana, en las que el contingente extranjero puede llegar a representar el 20% del total.

2. Financiación abundante y barata hasta las restricciones crediticias de 2007. A finales del ejercicio, la financiación de los bancos y cajas de ahorro al sector superaba los 1,075 billones de euros, aunque esta cifra incluye no sólo la promoción residencial sino la financiación de Obra Pública. Por su parte, entre 2002 y 2005, el tipo de interés Euribor, el índice más utilizado en la formación de los precios de las hipotecas, mantuvo una tendencia descendente y evolucionó desde el 3,86% al 2,22%, aunque a partir de 2006 no ha dejado de encarecerse hasta el 4,79% con que cerró el ejercicio 2007.

3. Inversión extranjera en inmuebles.

España mantiene su pulso exterior. Las inversiones en bienes inmuebles de extranjeros en España han aumentado en cerca del 12% entre septiembre de 2006 y septiembre de 2007, remontando la tendencia negativa que duraba cuatro años. Para 2008 se prevé una estabilización de las inversiones en los niveles actuales: 5.000 millones de euros.

Estos factores han impulsado con fuerza a la construcción. El parque nacional de viviendas ha aumentado de 21 millones en 2001 a cerca de 24,5 millones en 2007. De este parque, el 86,3% son viviendas en propiedad, el 9,3% son de alquiler y el restante 4,5% está en cesión u otras formas jurídicas, según las estadísticas del Banco de España. Por otra parte, según el Ministerio de Fomento, el número de viviendas acabadas se incrementó un 9,4% en el conjunto del año. En este mismo periodo, las ope-

raciones de compraventa registradas en 2007 aumentaron en un 14%, hasta 788.518 viviendas.

Sin embargo, a partir del segundo semestre de 2007 se han acentuado los síntomas de desaceleración por las restricciones de las entidades financieras, debido a la crisis de las hipotecas 'subprime' —préstamos concedidos a clientes de baja solvencia— en Estados Unidos, al tiempo que se ha producido una gradual reducción en la entrada de ciudadanos de origen extranjero. Entre los factores que explican este último hecho figuran la disminución del dinamismo de la economía española, los acuerdos con países de origen para controlar la inmigración ilegal y un cierto retorno de los ciudadanos del Este de Europa a sus respectivos países.

Estos factores afectan al sector por tres motivos:

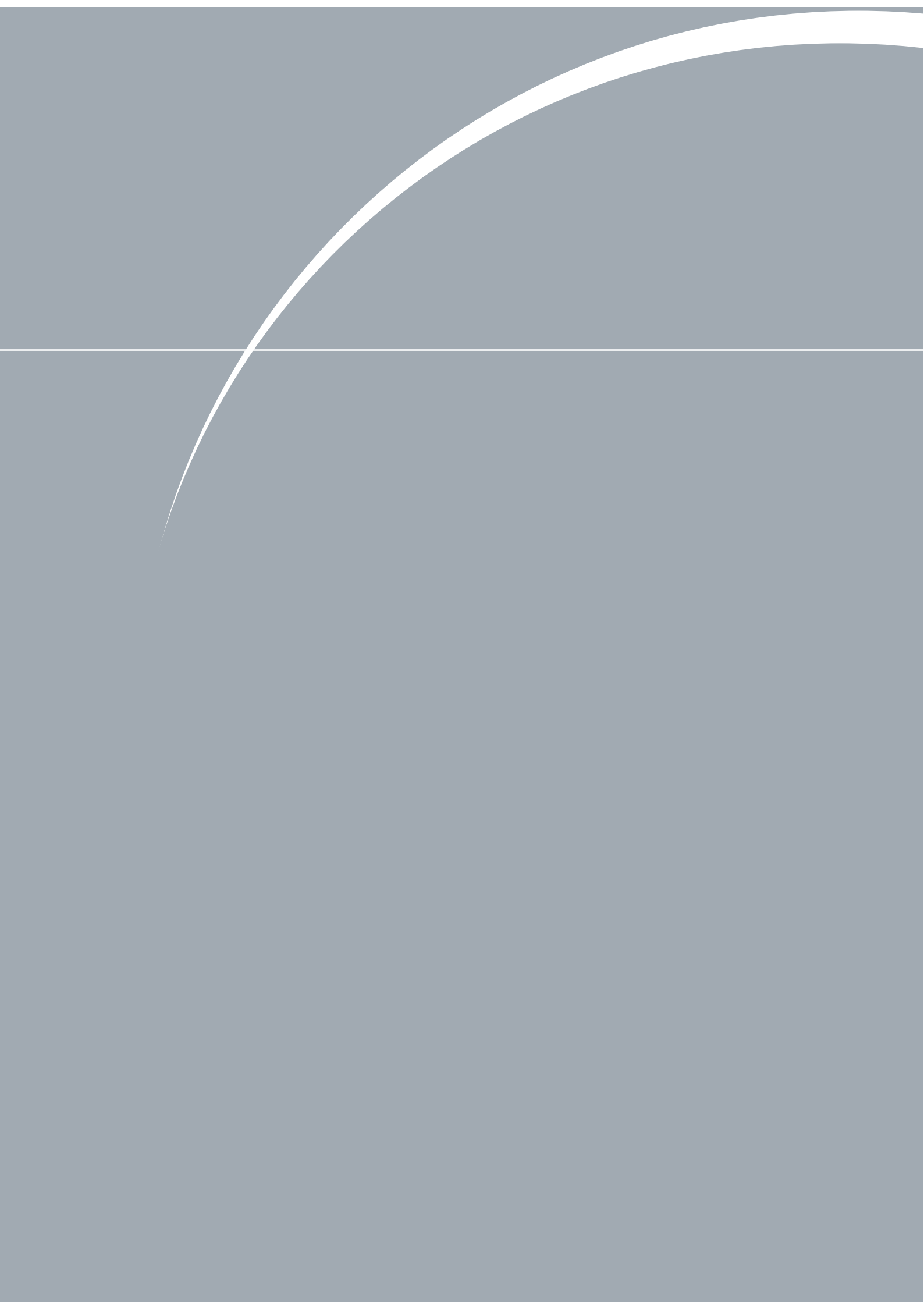
► **Demanda potencial latente de obra nueva de 370.000 viviendas**, aunque en la hipótesis más pesimista bajaría hasta 295.000 viviendas y en la optimista se situaría en 420.000 unidades.

► **Descenso en los ritmos de venta y aumento del tiempo medio de comercialización**, que puede llegar a situarse en torno a 30 o 36 meses dependiendo de la promoción.

► **Reducción de la superficie de la vivienda.** Prácticamente la mitad de la obra nueva en las comunidades autónomas con mayor oferta son viviendas de dos dormitorios, aunque en Madrid destaca la creciente oferta de estudios y unidades de un dormitorio.

Aquamaris. Alicante







EL GRUPO REALIA,

participado por FCC y Caja Madrid,
es un Grupo Inmobiliario EQUILIBRADO
en sus áreas de negocio
y con gran SOLIDEZ FINANCIERA



Place Vendôme. París

R

REALIA ejerce su actividad en Patrimonio a través del arrendamiento de oficinas y centros comerciales, Promoción residencial y gestión de Suelo.

Durante 2007 ha alcanzado un hito al conseguir que la actividad de Patrimonio aporte por primera vez más valor a los activos del Grupo que las actividades de Promoción y Suelo. Según la valoración realizada por la consultora CB Richard Ellis, el valor de mercado o *Gross Asset Value* (GAV) de los activos de REALIA se situaba en 6.341,8 millones de euros al cierre de 2007. De esta cantidad, Patrimonio aportaba el 53%, lo que representa un incremento del 10% sobre la aportación de 2006. Por su parte, Promoción y Suelo aportaban el 47% en 2007.

REALIA gestiona los activos de Patrimonio a través de REALIA Patrimonio, firma en la que controla el 100% del capital. A su vez, esta sociedad participa en un 38,9% en el capital de Hermanos Revilla y a fecha de 31 de diciembre de 2007 tenía un 80,31% de SIIC de París. Durante el ejercicio, una parte importante de la consolidación de REALIA en Patrimonio lo debe a su participación mayoritaria en la sociedad SIIC de París, que cotiza en la Bolsa francesa. Tras la adquisición de esta sociedad en 2006, REALIA reforzó la cartera patrimonial de la compañía con la incorporación de cuatro importantes inmuebles y, más recientemente, con la compra del edificio Le Guynemer por 118 millones de euros.

En realidad, el creciente peso del área patrimonial no es un hecho aislado de 2007, sino el resultado de una estrategia emprendida en 2000, cuando se constituyó REALIA a través de la integración de los negocios inmobiliarios y el capital humano de los grupos Fomento de Construcciones y Contratas (FCC) y Caja Madrid.

REALIA no sólo mantiene una línea ascendente en el aumento de sus activos y del valor de mercado de éstos, sino que crece manteniendo un fuerte control de su endeudamiento. De esta manera, la inmobiliaria se ha situado como una de las empresas con los mejores ratios de endeudamiento del sector. Al cierre de 2007, la deuda neta ascendía a 1.969 millones de euros, lo que supone un ratio de endeudamiento o *Loan To Value* (LTV) del 31% en relación al GAV. En 2006 la deuda neta suponía 1.797 millones con un LTV del 28%.

La estrategia de REALIA ha permitido atenuar el impacto de la desaceleración del mercado residencial. Así, las cuentas consolidadas de REALIA presentan un aumento del 1,1% en los ingresos del Grupo, hasta 813 millones de euros, con una mejora del margen bruto del 25,9%, hasta 404,9 millones de euros.

Asimismo, el EBITDA ha aumentado un 24,4%, hasta 366,2 millones de euros. Por otra parte, El beneficio neto se ha situado en 140,4 millones de euros, un 12,75% menos en relación a 2006. Una parte importante de esta disminución del resultado se explica por la reversión de una provisión por el edificio Diagonal Sarrià, realizada en 2006 por importe de 28,2 millones de euros. Descontando este atípico, el beneficio en términos homogéneos se habría reducido un 1,5%.

En 2007, la aportación de Patrimonio al GAV ha superado por primera vez a Promoción y Suelo

Negocio Patrimonial.

Patrimonio es el área de negocio que cada vez tiene mayor importancia dentro del Grupo. Dentro del negocio patrimonial hay dos fuentes de generación de ingresos recurrentes: la actividad de alquileres y la de rotación de activos. Esta actividad patrimonial de REALIA está centrada en dos segmentos de negocio: la explotación de oficinas y centros comerciales de su propiedad, tanto en España a través de REALIA Patrimonio y Hermanos Revilla, como en Francia a través de SIIC de Paris. Adicionalmente está en Portugal, donde participa al 50% en la sociedad promotora del Centro Comercial Twin Towers.

Durante 2007, la facturación de Patrimonio ha aumentado un 19%, hasta 188,1 millones de euros. Un 82% de dicha facturación, 154,9 millones de euros, corresponde a la actividad de alquiler; y el 18% restante, 33,3 millones de euros, al resultado de actividad de rotación de activos.

El incremento de los activos destinados al alquiler durante estos dos últimos años, tanto en superficie como en calidad de los mismos, ha generado un aumento en la facturación de la actividad de alquileres de un 39%.

La buena gestión de los activos en explotación, así como una acertada política de rotación de activos, han permitido mejorar el EBITDA de Patrimonio en un 11%, hasta 138,6 millones de euros. El EBITDA de la actividad de alquiler, 106,1 millones de euros, representa el 77% del EBITDA total de Patrimonio y se ha incrementado un 28% en el último año.

Oficinas.

Además de la compra del edificio Le Guynemer en París, REALIA ha continuado con su programa para la construcción de un edificio singular en Barcelona: la Torre Fira, diseñada por el arquitecto japonés Toyo Ito, en la que REALIA prevé invertir un total de 129 millones de euros. Por otra parte, mantiene su proyecto de poner en el mercado un edificio en el distrito 22@ de Barcelona. Estas inversiones se han producido en paralelo con la venta del edificio Amper, un inmueble situado en la población madrileña de Tres Cantos, por un importe de 22,7 millones de euros.

La superficie alquilable en oficinas supone actualmente 367.737 m².

Centros Comerciales.

REALIA desarrolla cuatro centros comerciales en los que prevé una inversión total de 466,7 millones de euros. Los activos en curso son La Noria, en Murcia; Centro Comercial Plaza Nueva, en Madrid; As Cancelas en A Coruña y Centro Comercial Denia, en Alicante. En conjunto, estos activos aportarán una superficie bruta alquilable de 201.846 m² al Grupo entre 2008 y 2010. Por otra parte, en 2007 la empresa ha inaugurado Ferial Plaza, en Guadalajara, un centro en el que se han invertido 86,3 millones de euros y que ha generado 2.400 puestos de trabajo, entre empleos directos e indirectos.

En paralelo, dentro de la política de rotación de activos maduros, ha procedido a la venta de los centros especializados en ocio de Madrid: Cine Proyecciones,

que ha vendido por 19,7 millones de euros, y Centro de Ocio Diversia, por otros 46 millones. A pesar de estas operaciones, la superficie sobre rasante en Centros Comerciales ha aumentado un 19%, hasta 85.175 m².

Promoción.

REALIA desarrolla esta actividad mediante la promoción de viviendas de primera y segunda residencia, dentro de la Península Ibérica y en el Este de Europa. La desaceleración del mercado residencial español del segundo semestre de 2007 ha afectado a los resultados de esta actividad, ya que el número de viviendas entregadas ha bajado un 31%, hasta 1.107 unidades. Fruto de esta caída los ingresos por promociones se han reducido un 29%, hasta 323,4 millones de euros, al tiempo que el EBITDA ha bajado un 47%, hasta 56,7 millones de euros.

En Promoción Internacional, está presente en Portugal, donde ha gestionado 125 viviendas durante 2007, de las que 77 corresponden a REALIA, y ha incrementado sus esfuerzos en el Este de Europa, particularmente en Polonia y Rumanía, dos países con proyectos en curso que darán sus frutos a lo largo de los próximos años.

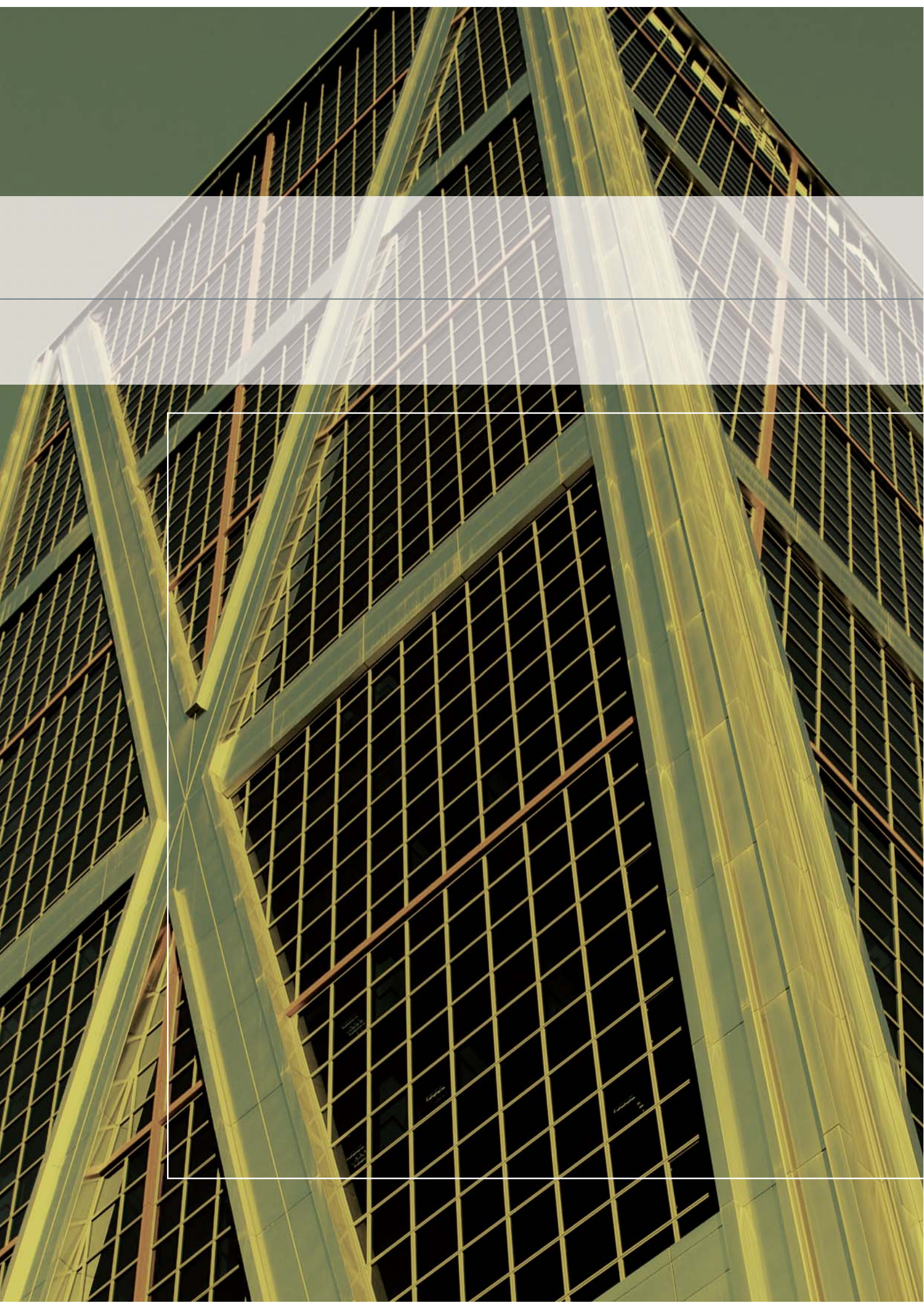
Suelo.

REALIA considera la gestión de Suelo una actividad recurrente capaz de generar resultados para el Grupo. Esto se debe a que el equipo humano de la empresa está capacitado para detectar nuevas posibilidades de negocio y gestionarlo para desarrollar proyectos urbanísticos, tanto propios como para terceros.

Aunque la ralentización del mercado residencial español también ha afectado a esta actividad, la empresa ha llevado a cabo una importante desinversión en Suelo que ha alcanzado un alto grado de maduración, lo que se ha traducido en una reducción del 8,6% en la reserva de suelo edificable. Con todo, estas ventas se han llevado a cabo con plusvalías, lo que ha permitido aumentar tanto los ingresos de esta actividad como su rentabilidad. Así, la facturación de Suelo ha crecido un 58%, hasta 294,7 millones de euros, al tiempo que el EBITDA ha mejorado un 175%, hasta 167,9 millones de euros.

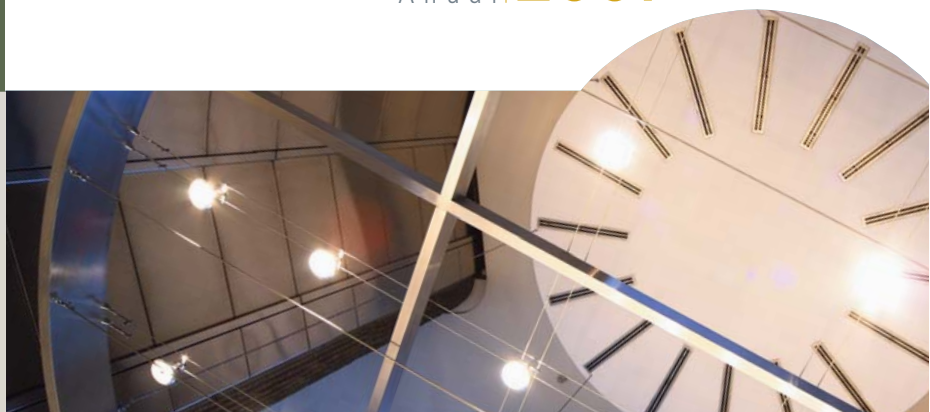
Al tiempo que desinvierte en suelo maduro, REALIA continúa con su tradicional política de búsqueda de oportunidades en activos que aporten valor a la empresa. Así, en 2007 adquirió más de 53.000 m² urbanizables en Zaragoza y 87.400 m², también urbanizables, en Toledo, para desarrollar producto de primera residencia en el futuro.





Informe
Anual 2007

REALIA



PARÁMETROS ECONÓMICOS

► PRINCIPALES MAGNITUDES
► EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Torre REALIA. Madrid

Resultados 2007 y 2006 Criterio Actividades Interrumpidas

Datos 2004, 2005 y 2006 Criterios NIIF

Datos 2001, 2002 y 2003 criterios PGC excepto ventas de Patrimonio y otros ingresos de explotación que incluimos en total ingresos para homogeneizar los datos con los del 2004 a 2006

RESULTADOS

Millones de euros	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	% (*)
Cifra de negocio	751,6	728,8	632,8	565,1	470,3	410,4	305,9	3
Venta activos	33,3	43,5	30,4	16,3	35,4	1,2	5,8	-23
Otros ingresos	28,2	31,8	13,6	11,9	5,0	2,9	4,6	-12
Ingresos totales	813,0	804,0	676,9	593,3	510,7	414,5	316,3	1
EBITDA	366,2	294,3	250,8	210,5	176,0	114,7	91,6	24
Promociones y Suelo	224,6	168,9	152,7	131,5	87,7	62,9	40,6	33
Alquiler	106,1	82,8	66,5	61,7	52,8	49,4	44,2	28
Servicios y otros	3,0	0,0	1,8	1,4	0,9	1,3	1,2	-
Venta activos	32,4	42,6	29,8	16,0	34,6	1,1	5,7	-24
Amortizaciones y Provisiones	38,7	22,8	15,0	18,1	19,6	8,6	11,6	70
Gastos Financieros	89,7	41,3	20,8	22,8	17,0	14,0	16,6	117
Otros resultados	2,3	30,4	7,8	8,4	9,3	2,3	0,8	-
Beneficio antes de impuestos	240,1	260,6	222,9	178,0	148,7	94,3	64,3	-8
Impuestos	70,4	81,9	65,5	60,1	37,0	32,3	21,6	-14
Resultados actividades interrumpidas	-0,6	-2,8	-	-	-	-	-	-
Beneficio después de impuestos	169,1	176,0	157,3	118,0	111,7	62,1	42,7	-4
Minoritarios	28,6	15,1	20,0	12,2	5,6	6,7	5,6	89
Beneficio neto atribuible	140,4	160,9	137,3	105,7	106,2	55,4	37,1	-13
ROE	17%	20%	22%	19%	20%	13%	9%	-

RESULTADOS PATRIMONIO

Millones de euros	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	% (*)
Ingresos alquileres	130,1	94,7	72,6	71,2	73,9	65,7	58,0	37
Ingresos repercusión de gastos	24,8	16,6	12,8	11,9	-	-	-	49
Venta activos	33,3	43,5	30,4	16,3	35,4	1,2	5,8	-23
Otros ingresos	-	3,6	-	-	-	-	-	-
Ingresos totales Patrimonio	188,1	158,4	115,7	99,4	109,3	66,9	63,8	19
Costes alquileres	48,7	32,1	18,8	21,4	21,1	16,3	13,7	52
Costes venta activos	0,9	0,9	0,6	0,3	0,8	0,0	0,1	0,0
EBITDA Patrimonio	138,6	125,4	96,4	77,7	87,4	50,6	49,9	11
Alquileres	106,1	82,8	66,5	61,7	52,8	49,4	44,2	28
Venta activos	32,4	42,6	29,8	16,0	34,6	1,1	5,7	-24
Margen de alquileres	69%	74%	78%	74%	71%	75%	76%	-8

(*) % de incremento entre 2007 y 2006

Studio Celas.
Coimbra

INFORMACIÓN DE GESTIÓN: PATRIMONIO

	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	% (*)
Superficie alquilable s/r por productos (m²)	493.295	480.138	361.930	354.958	334.963	296.407	240.411	3
Oficinas	367.737	368.117	253.961	255.583	240.736	228.014	189.954	0
Centros Comerciales y Ocio	85.176	71.578	71.637	63.043	71.256	68.393	50.457	19
Resto	40.382	40.443	36.332	36.332	22.971	-	-	0
Plazas de aparcamiento	7.505	6.892	5.615	5.581	5.510	4.649	3.836	9
Porcentaje de ocupación	96	97	95	97	95	94	97	-1
Renta media en euros/m²/mes	24,2	21,9	17,6	17,1	17,4	19,9	20,1	11

La superficie alquilable de centros comerciales es SBA a partir de 2004.

RESULTADOS PROMOCIÓN

Millones de euros	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	% (*)
Ingresos promociones	323,4	457,9	411,5	409,5	357,4	315,2	199,3	-29
Ingresos suelo	294,7	187,1	137,1	74,2	34,7	23,3	45,0	58
Ingresos totales	618,1	645,0	548,6	483,8	392,1	338,6	244,2	-4
Costes promociones	266,6	350,0	319,8	304,1	285,0	265,9	166,3	-24
Costes suelo	126,8	126,1	76,0	48,1	19,4	9,8	37,4	1
EBITDA promociones y suelo	224,6	168,9	152,7	131,5	87,7	62,9	40,6	33
Promociones	56,7	107,9	91,7	105,4	72,4	49,3	33,0	-47
Suelo	167,9	61,0	61,0	26,1	15,3	13,5	7,6	175
Margen de ventas promociones (%)	17,5	23,6	22,3	25,7	20,3	15,6	16,5	-26
Ventas contratadas	407,8	576,0	675,5	492,7	395,3	389,6	293,1	-29

(*) % de incremento entre 2007 y 2006

PARÁMETROS ECONÓMICOS

PRINCIPALES MAGNITUDES



Residencial Vereda de la Luz. Arroyomolinos (Madrid)

INFORMACIÓN DE GESTIÓN: PROMOCIÓN / Viviendas entregadas

	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	% (*)
Viviendas entregadas (Nº)	1.107	1.604	1.402	1.692	1.979	1.995	1.348	-31
Millones euros	323,4	457,9	411,5	409,5	357,4	315,2	199,3	-29
Precio medio (euros)	292.128	285.525	293.498	242.043	180.600	158.012	144.814	2
M²	145.356	195.964	185.457	202.796	227.272	245.661	157.403	-26
Precio medio / m² (euros)	2.225	2.337	2.219	2.019	1.573	1.283	1.266	-5
Distribución Viviendas por delegación (Nº)								
Centro I	232	488	146	444	995	507	345	-52
Centro II	301	200	260	360	204	607	3	51
Cataluña	37	247	181	252	147	367	304	-85
Levante	209	298	281	451	497	418	471	-30
Andalucía	261	303	327	183	137	96	225	-14
Canarias	20	68	208	1	-	-	-	-71
Portugal	48	-	-	1	-	-	-	-
Distribución por delegación (m²)								
Centro I	24.956	46.115	15.602	44.533	106.318	48.600	36.023	-46
Centro II	37.702	24.447	32.957	47.195	23.848	90.726	330	54
Cataluña	5.683	25.412	23.453	31.021	16.578	44.621	39.568	-78
Levante	26.059	33.604	35.054	52.524	60.668	49.626	52.368	-22
Andalucía	37.387	55.138	49.836	27.143	19.860	12.087	29.114	-32
Canarias	7.127	11.248	28.556	224	-	-	-	-37
Portugal	6.441	-	-	155	-	-	-	-

(*) % de incremento entre 2007 y 2006

INFORMACIÓN DE GESTIÓN: PROMOCIÓN / Promociones en curso

	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	% (*)
Promociones en curso	34	46	43	47	57	60	43	-26
Nº Viviendas	2.616	3.778	3.547	3.739	5.002	6.145	4.357	-31
M²	310.479	464.623	453.493	472.610	654.536	673.425	509.279	-33
Distribución viviendas por delegación (Nº)								
Centro I	472	685	820	855	985	1.590	1.749	-31
Centro II	430	667	411	499	1.312	1.382	811	-36
Cataluña	533	676	592	463	867	1.021	562	-21
Levante	493	511	558	695	1.022	1.399	983	-4
Andalucía	388	862	948	838	816	753	252	-55
Canarias	271	270	218	389	-	-	-	0
Portugal	29	107	-	-	-	-	-	-
Distribución por delegación (m²)								
Centro I	54.396	81.445	91.240	89.631	97.820	162.050	184.593	-33
Centro II	56.267	90.384	56.905	65.577	207.890	175.609	99.236	-38
Cataluña	58.221	74.483	65.417	53.209	92.283	87.380	67.557	-22
Levante	61.200	59.712	73.435	84.001	121.841	167.934	117.946	2
Andalucía	46.153	119.801	142.534	131.751	134.703	80.452	39.946	-61
Canarias	27.928	27.127	23.962	48.441	-	-	-	3
Portugal	6.315	11.671	-	-	-	-	-	-

Las promociones en curso 2004, 2005 y 2006 son las promociones que se encuentran en comercialización.

INFORMACIÓN DE GESTIÓN: PROMOCIÓN / Reserva de suelo

	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	% (*)
Reserva de suelo (m² edificables)	4.027.999	4.409.246	3.849.168	3.376.371	2.767.843	2.383.250	1.840.974	-9
Distribución por delegación (m²)								
Centro I	1.166.888	1.183.026	1.074.367	510.636	534.430	463.977	525.840	-1
Centro II	376.800	546.031	564.083	518.927	569.917	587.021	164.308	-31
Cataluña	194.039	194.561	194.545	221.347	121.976	145.268	138.477	0
Levante	255.322	291.014	362.698	398.044	292.145	263.358	187.980	-12
Andalucía	1.766.535	1.903.611	1.552.125	1.601.695	1.163.583	923.626	824.369	-7
Portugal	173.312	193.168	31.419	77.280	85.793	-	-	-10
Canarias	36.545	32.086	53.216	48.441	-	-	-	14
Polonia	58.558	65.750	16.714	-	-	-	-	-11

La reserva de suelo 2004, 2005 y 2006 incluye el suelo de las promociones en curso.

(*) % de incremento entre 2007 y 2006

Negociación. En 2007, la cotización de REALIA ha fluctuado entre los 5,97 y los 6,91 euros, con una contratación superior a los 226 millones de acciones. El efectivo medio diario negociado ascendió a 10,1 millones de euros, con un volumen medio diario de contratación de 1,6 millones de acciones.

NEGOCIACIÓN

2007

Cotización al cierre (€/ acción)	6,50
Capitalización bursátil al cierre (MM €)	1.803
Cotización máxima del periodo	6,91
Cotización mínima del periodo	5,97
Efectivo medio diario negociado (MM €)	10,1
Volumen medio diario de contratación (acciones)	1.564.569

Oficinas María de Molina.
Madrid



REALIA en Bolsa. REALIA debutó en Bolsa el 6 de junio de 2007 a un precio de 6,5 euros por acción con una capitalización bursátil de 1.803 millones de euros.

REALIA colocó entre inversores un total de 120,5 millones de acciones, representativas del 43,44% del capital social. El 31,27% del capital fue colocado entre inversores particulares españoles, un 15,63% entre inversores cualificados españoles, un 52,10% entre inversores

cualificados extranjeros (incluyendo Estados Unidos), y el 1% fue adquirido por empleados y directivos de la compañía.

Evolución de la acción.

Las acciones de REALIA han cerrado 2007 en 6,50 euros, manteniendo el precio de salida a bolsa y comportándose de mejor forma que los índices IBEX 35 y EPRA que cayeron desde la OPV de REALIA un 0,9% y un 31,0%, respectivamente.

Evolución bursatil desde OPV REALIA (6 junio 2007) vs IBEX 35/índice EPRA*



*El índice EPRA recoge la evolución de las principales empresas inmobiliarias en Europa



Bolsa de Madrid

Dividendos.

REALIA ha distribuido entre sus accionistas 0,28 euros brutos por acción durante el ejercicio 2007, lo que representa una rentabilidad de la acción por dividendo del 4,31% según el precio de cotización al cierre del ejercicio.

El 16 de abril repartió un dividendo complementario de 0,04 euros brutos por acción con cargo a los beneficios del ejercicio 2006. El 2 de julio repartió un dividendo

de 0,12 euros brutos por acción a cuenta del beneficio del ejercicio 2007. Por último, el 17 de diciembre repartió un segundo dividendo de 0,12 euros brutos por acción a cuenta del beneficio del ejercicio 2007.

Autocartera. La posición de la autocartera a 31 de diciembre de 2007 es de 5.819.208 títulos, el 2,098% del capital social de la compañía.

FECHA REPARTO	CONCEPTO	IMPORTE (€)
16 abril	Complementario 2006	0,04
2 julio	A cuenta 2007	0,12
17 diciembre	A cuenta 2007	0,12
Total ejercicio 2007		0,28



Informe
Anual 2007

REALIA



PATRIMONIO

- OFICINAS
- CENTROS COMERCIALES
- SIIC DE PARIS

14, rue Roquépine. París

Oficinas en España.

REALIA gestiona su patrimonio de oficinas en España a través de dos sociedades: REALIA Patrimonio, filial controlada en un 100%, y Hermanos Revilla, sociedad en la que el Grupo participa en un 38,9% y que tiene una importante cartera de edificios ubicados en las mejores zonas de Madrid. En la capital de España, la superficie alquilable es de 194.348 m², mientras que en la Ciudad Condal suma 28.780 m². Por su parte, en Sevilla la superficie alquilable es de 8.735 m².

Estos activos, con una superficie sobre rasante de 231.985 m², representan el 47% del total de activos del Área Patrimonial en España.

De las oficinas en explotación de España, el 47% está en la zona CBD de las grandes ciudades y el 28% en el área BD de las grandes ciudades. La valoración del patrimonio en oficinas en explotación suma 1.350 millones de euros, según la estimación realizada por la consultora CB Richard Ellis.

Debido a la fuerte demanda empresarial por este tipo de edificios, el grado de ocupación de las oficinas de REALIA se ha situado en una media del 98% en España.

Oficinas: Principales inmuebles

CIUDAD	SITUACIÓN	SUPERFICIE S/R en m ²
MADRID	Torre REALIA	28.425
	Salvador de Madariaga, 1 ^(*)	24.850
	Albasanz, 16 ^(*)	19.549
	Centro de Negocios Eisenhower	19.071
	Los Cubos	18.324
	CN Méndez Álvaro	13.247
	María de Molina, 40 ^(*)	9.602
	Príncipe de Vergara, 132 ^(*)	8.780
	Albasanz, 14 ^(*)	7.400
	Ronda de Atocha, 17 ^(*)	7.072
BARCELONA	Diagonal Sarrià	28.419
SEVILLA	CN Kansas City	8.735

Nota: (*) A través de Hermanos Revilla, S.A.



Edificio Diagonal. Barcelona

Edificios singulares.

Entre los inmuebles más representativos destaca la Torre REALIA, sede del Grupo REALIA, un edificio que llama la atención por estar trazado con la silueta inclinada. Es un edificio con una superficie sobre rasante de 28.425 m² distribuidos en 24 plantas con 351 plazas de garaje, situado en la Plaza de Castilla, centro neurálgico y lugar de paso de la capital madrileña.

El Edificio Diagonal 640, situado en uno de los principales distritos de negocios de la ciudad barcelonesa, es el segundo de mayor superficie dentro del portfolio de oficinas de REALIA. Cuenta con 28.419 m² sobre rasante, distribuidos en ocho plantas y 417 plazas de aparcamiento.

De color negro, situado al borde de la M-30 madrileña y próximo a la Mezquita de Madrid, el edificio Salvador de Madariaga destaca por la racional arquitectura de sus 13 plantas de altura. En conjunto, este inmueble tiene una superficie sobre rasante de 24.850 m² y 542 plazas de garaje.

Arrendado prácticamente en su totalidad al Ministerio de Educación, la silueta del edificio Los Cubos puede considerarse uno de los conjuntos arquitectónicos más representativos de la M-30 madrileña. Este inmueble, en el que se invirtieron aproximadamente 7 millones de euros para su remodelación en 2006, tiene 18.324 m² construidos en forma de cubos superpuestos de forma perpendicular.

Activos en curso.

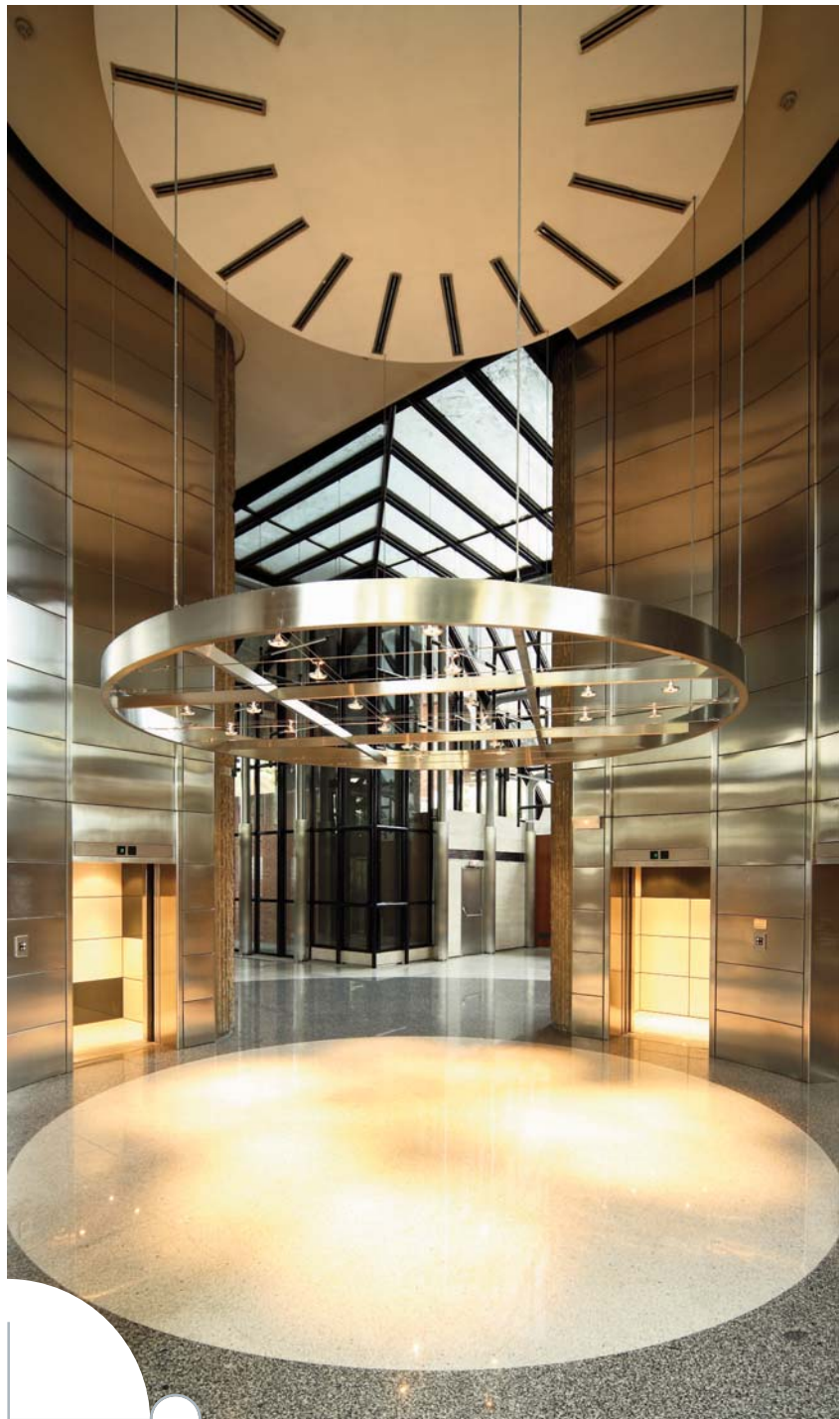
Entre los proyectos que REALIA tiene en curso destaca la Torre Fira, un edificio singular de Barcelona diseñado por el arquitecto japonés Toyo Ito. Colocada la primera piedra de la obra en 2006, REALIA ha previsto una inversión de 129 millones de euros en la futura torre de oficinas. Este edificio tendrá una altura de 117 metros, 22 plantas y una superficie de 31.957 m² sobre rasante, contando tanto el espacio destinado a oficinas como los 2.679 m² que se destinarán a locales comerciales y los tres sótanos con 399 plazas de aparcamiento. El complejo forma parte de un ambicioso proyecto promovido por el Ayuntamiento de L'Hospitalet del Llobregat —una de las poblaciones con mayor número de habitantes de Cataluña— con el objetivo de ampliar las instalaciones del nuevo Recinto Ferial.

Por otra parte, REALIA continúa con sus trabajos para construir un edificio en Parc Central, situado en el distrito 22^o en la avenida Diagonal de Barcelona, con una superficie de 9.200 m² sobre rasante.

El 75% de los inmuebles destinados a arrendamiento de oficinas están en zonas CBD Y BD

Desinversiones. Fruto de su estrategia de rotación de activos, REALIA ha procedido a la venta del Edificio Amper en Tres Cantos, un inmueble con una superficie de 6.931 m² que ha sido vendido por 22,725 millones de euros.

Edificio
Los Cubos.
Madrid





REALIA se ha consolidado como uno de los operadores más activos del sector de centros comerciales en España. Entre las características fundamentales de su oferta se pueden destacar la calidad de sus productos, la ubicación en núcleos urbanos potentes y zonas de alto poder adquisitivo, así como una selecta oferta de operadores que cuidan el diseño de sus locales.

En este sector, REALIA cuenta con activos tan significativos como el centro Ferial Plaza de Guadalajara, inaugurado el 20 de noviembre de 2007; El Jardín de Serrano y La Vaguada en Madrid, Nervión Plaza en Sevilla y Twin Towers en Lisboa. Esta importante cartera en centros comerciales se complementa con los proyectos que ya están en marcha, en los que REALIA prevé desembolsar un total de 466,7 millones de euros.

Entre estos proyectos, actualmente en distintas fases de desarrollo, figuran La Noria Murcia Outlet Shopping, en la comunidad murciana; Plaza Nueva Leganés en Madrid, As Canelas en Santiago de Compostela, A Coruña y el Centro Comercial Denia en Alicante. En conjunto, una vez abiertos los distintos complejos comerciales, estos aportarán a REALIA una nueva superficie bruta alquilable adicional a la existente de 201.846 m², que unido a los que ya están en explotación, situará a REALIA en 287.021 m² de superficie bruta alquilable en Centros Comerciales.

Ferial Plaza. El último proyecto puesto en marcha por REALIA ha supuesto una inversión de 86,3 millones de euros, ha generado 900 puestos de trabajo directos y 1.500 empleos indirectos. El centro cuenta con una superficie bruta alquilable de 31.868 m², repartidos en 124 locales a cargo de las principales firmas nacionales e internacionales de cada sector de la actividad comercial. A esto se suman más de 24.000 m² explotados por las enseñas líderes, Hipercor y Tiendas El Corte Inglés, y un parking para unos 2.000 vehículos. Esta implantación ha permitido a REALIA llevar a la ciudad alcarreña su primer gran centro comercial y evitar así que los ciudadanos de Guadalajara y su entorno deban desplazarse a otras localidades para realizar sus compras. Al tiempo, facilita e induce a los habitantes del Corredor del Henares a acudir a esta ciudad, ahora punto de destino comercial.

Principales Centros Comerciales

LOCALIDAD	DIRECCIÓN	SUPERFICIE SBA en m ²
MADRID	C.C. La Vaguada (*)	19.263
	C.C. Jardín de Serrano (*)	2.115
SEVILLA	C.C. Nervión Plaza	16.084
SORIA	C.C. El Espolón (*)	2.900
GUADALAJARA	C.C. Ferial Plaza	31.868
LISBOA	C.C. Twin Towers (**)	4.356

(*) A través de Hermanos Revilla S.A.

(**) Superficie correspondiente al 50% del Centro Comercial Twin Towers, que controla a través de Setecampos Sociedade Imobiliária S.A.

C.C. Ferial Plaza.
Guadalajara

Nuevos Proyectos en Centros Comerciales y de Ocio

LOCALIDAD	DIRECCIÓN	SUPERFICIE SBA en m ²
MADRID	C.C. Plaza Nueva	90.632
SANTIAGO DE COMPOSTELA	As Cancelas	50.000
ALICANTE	C.C. Denia	31.214
MURCIA	La Noria Outlet Shopping	30.000

La Noria Murcia Outlet Shopping.

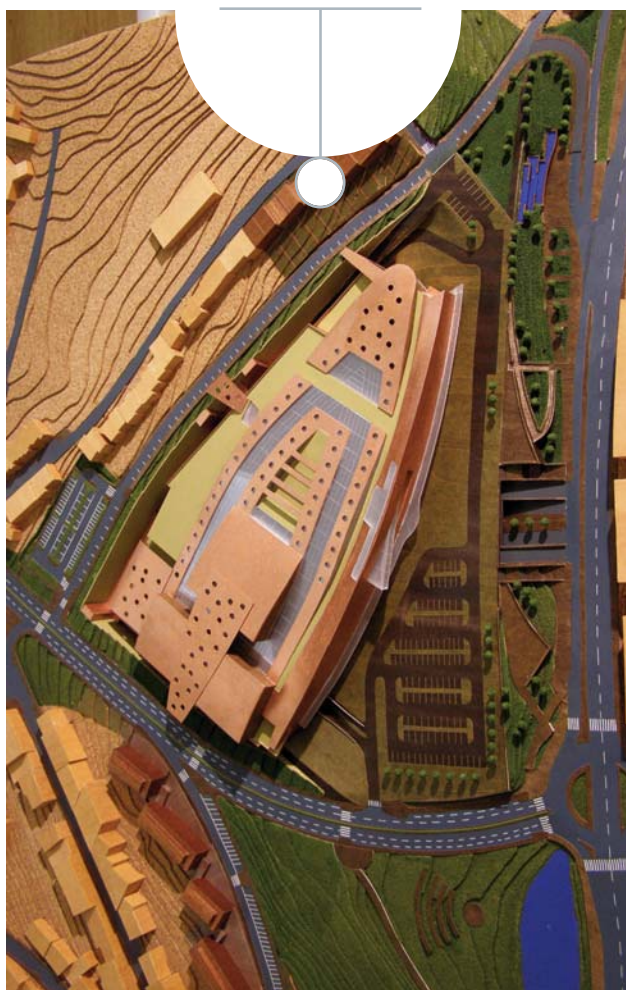
Situado en la ciudad de Murcia y con acceso directo desde la Autopista A-7, la apertura de la primera fase de este centro de fabricantes (factory outlet) está prevista en 2008, mientras que la segunda fase prevé su finalización a lo largo de 2010. REALIA invertirá 55 millones de euros en ambas fases para convertir este centro en un punto de encuentro del ocio y el consumo, con la presencia de fabricantes y diseñadores de prestigio, restaurantes y actividades comerciales complementarias. La superficie bruta alquilable asciende a 30.000 m².

La primera fase, sede del centro comercial de fabricantes, está situada en una parcela de 70.000 m² con una edificabilidad de 16.660 m² y capacidad para 1.335 plazas de aparcamiento. La segunda parcela tendrá una superficie de 34.400 m² y una edificabilidad de 13.340 m², con 900 plazas de aparcamiento,

en los que se instalarán numerosos comercios de distintas actividades.

Plaza Nueva. Uno de los proyectos que próximamente se pondrán en marcha es Plaza Nueva en Leganés, Madrid. Se trata de un parque de medianas superficies más un centro comercial, en el que está prevista una inversión de 163,7 millones de euros. Plaza Nueva Leganés tendrá una superficie bruta alquilable de 90.632 m², distribuidos en varias fases, con 3.850 plazas de aparcamiento. En él se instalarán importantes operadores nacionales e internacionales, entre los que se encuentran Bricomart (Grupo Leroy Merlin), Carrefour, Decathlon, Feu Vert, Toys R'us y Kiabi, entre otros. Tras la construcción de la primera fase se desarrollará una posterior, en la que se implantará un centro comercial hasta agotar la edificabilidad disponible.

As Cancelas.
Santiago de Compostela (A Coruña).



As Cancelas. Localizado en Santiago de Compostela (A Coruña), este complejo es una de las apuestas más ambiciosas de REALIA y el punto de partida de la compañía en este sector en Galicia. En la fecha actual, Nasozena, poseedora de la licencia administrativa para la implantación del centro comercial, ha iniciado las obras de urbanización del entorno y en breve, se iniciará la construcción del edificio que dará cabida al centro comercial. La inversión prevista supera los 163 millones de euros. El centro contará con una superficie bruta alquilable superior a 50.000 m² y 2.500 plazas de aparcamiento. Situado dentro del plan de sectorización SUNP 4, en el barrio de As Cancelas, dispone de un emplazamiento privilegiado y plenamente urbano con muy buenos accesos peatonales y rodados. Por otra parte, está rodeado de urbanizaciones residenciales que se verán complementados por nuevos desarrollos.

El centro se desarrollará en cinco niveles. Los tres superiores estarán dedicados a locales comerciales y los dos subterráneos a aparcamientos. Dentro de la amplia y selecta oferta comercial que ofrecerá este centro, destaca un hipermercado de unos 11.000 m² de superficie, de los que 7.500 m² se destinarán a sala de ventas. De igual forma, se implantarán otros 140 locales comerciales, que darán cabida a todo tipo de oferta, incluyendo sectores de actividad como el hogar, los servicios, la moda, el ocio y la restauración, así como el tiempo libre.



C.C. Ferial Plaza, Guadalajara



C.C. Plaza Nueva.
Leganés (Madrid)

Centro Comercial Denia.

Tras ganar el concurso promovido por el Ayuntamiento de esta localidad de la costa levantina, que incluye distintas actuaciones urbanísticas, REALIA, dentro del desarrollo referenciado, construirá un centro comercial de primer nivel, plenamente adaptado al área de influencia en el que se enmarca el proyecto.

Su situación privilegiada, en un entorno netamente urbano y con accesos desde la ronda perimetral de la ciudad de Denia, ya en ejecución, garantizan su excelente conexión tanto con el resto de la comarca de La Marina Alta como con su área perimetral (Las Rotas, carretera las Marinas, etc.). La inversión prevista ascenderá a 85 millones de euros y la superficie bruta alquilable a 31.214 m². Otras características destacables, que dan una magnitud del proyecto, son sus 120 locales comerciales previstos y 1.288 plazas de aparcamiento. Este centro cubrirá las necesidades actuales y futuras de una amplia zona en todo lo necesario a las demandas de alimentación, moda, ocio y restauración, en una urbe de gran desarrollo económico, turístico y residencial, que es cabeza y emblema de la Marina Alta.

REALIA apuesta
por crecer
en Centros
Comerciales.
Con los proyectos
en marcha,
la SBA aumentará
hasta 287.175 m²

Desinversiones. Dentro de la estrategia de rotación de activos, REALIA ha procedido en 2007 a la venta de dos inmuebles destinados a ocio, que han alcanzado un alto grado de maduración: el Cine Proyecciones de Madrid, que se ha vendido por 19,7 millones de euros, y el Centro de Ocio Diversia, situado en la localidad madrileña de Alcobendas, por el que ha ingresado 46 millones de euros.

SIIC de Paris
ha aumentado
sus ingresos
en un 67%, y
el NAV en un 11%

Edificio Le Guynemer.
Paris



REALIA está presente en el mercado francés del alquiler de oficinas a través de la sociedad SIIC de Paris, que cotiza en el mercado bursátil y está controlada en un 78,9% del capital, según los datos de cierre del ejercicio 2007. La compañía SIIC de Paris experimentó un fuerte aumento de su patrimonio e ingresos debido a la adquisición en 2006 del edificio de la rue des Belles Feuilles, que aporta una superficie de 11.653 m² y alberga la sede central del Grupo de materiales de construcción Lafarge. Además compró otros tres inmuebles a la sociedad de inversión inmobiliaria ICADE, que suman en conjunto una superficie de 35.766 m².

Con estas adquisiciones, los ingresos de SIIC de Paris han aumentado en un 67%, al pasar de 33,1 millones de euros en 2006 a 55,5 millones de euros en 2007. Esta política de mejora de los ingresos se mantendrá en el futuro, ya que SIIC de Paris mantiene su estrategia de invertir privilegiando el *cash flow* recurrente a través de la inversión en inmuebles con contratos de arrendamiento de larga duración. Por este motivo, durante 2007 ha adquirido el edificio Le Guynemer por 118 millones de euros. Se trata de un edificio moderno, construido en 2002, con una superficie sobre rasante de 12.008 m² y alquilado a la sociedad Electricité de France (EDF) por un periodo de 9 años y con una renta anual de 5,7 millones de euros.

Con estas adquisiciones, la superficie bruta alquilable de SIIC de Paris asciende a 139.803 m²,

al tiempo que el valor de mercado de sus activos en valoración es de 1.376,9 millones de euros, un 14% más que en el ejercicio 2006. Por su parte, el valor neto de los activos (NAV) ha aumentado de 660,3 millones de euros en 2006 a 732,4 millones de euros en 2007 y el NAV por acción ha mejorado de 338 euros a 375,1 euros.

A medio plazo, el objetivo es aumentar el valor de las inversiones y proseguir con la política de renovación y adaptación de los inmuebles en explotación a las exigencias de la demanda actual para disponer de un potencial de revalorización. De esta forma, los próximos ejercicios estarán marcados por un aumento significativo de los ingresos procedentes de los arrendamientos actuales y de la colocación en el mercado de los inmuebles situados en boulevard Haussmann, la antigua sede de Pernod Ricard, y en rue de Provence.

Endeudamiento. Pese al importante impacto de las compras en el aumento del inmovilizado y al hecho de que se han financiado con fondos ajenos, la capacidad de endeudamiento de la filial de REALIA no se ha resentido. Según los datos del cierre del ejercicio, el grado de apalancamiento o *Loan to Value* (LTV) supone el 50% en relación al valor de mercado de los inmuebles.

Por otra parte, la sociedad SIIC de Paris ha procedido a refinanciar su deuda con el objetivo de resguardarse de las posibles oscilaciones futuras en los tipos de interés. A tal fin, ha suscrito un crédito sindicado con un grupo de entidades financieras, liderado por Caja Madrid, por un importe de 545 millones de euros a 10 años. Este préstamo garantiza la estabilidad financiera hasta 2017, ya que cuenta con instrumentos de cobertura de riesgos por el 60% del préstamo, es decir, 327 millones de euros.

El beneficio de explotación neto de la empresa ha mejorado en un 12%, pero este resultado se ha visto afectado por el aumento del

Principales Datos del Grupo SIIC de Paris (*)

	2007	2006
Nº EDIFICIOS	37	36
SUPERFICIE TOTAL S/r	154.653	142.286
VALOR DE MERCADO (NAV)	732.434	660.372
INVERSIONES	126.338	466.064
INGRESOS	55.495	33.172
EBITDA	46.181	20.299

(*) Datos en miles de euros a 31 de diciembre.

coste de la deuda, que ha pasado de 7,5 millones de euros a 28 millones de euros durante 2007. Por su parte, el EBITDA asciende a 46.181 millones de euros.

Patrimonio. Entre los inmuebles de SIIC de Paris destacan los edificios de estilo haussmaniano, característicos por su planta de solidez y arquitectura clásica parisina, y los edificios modernos. El 97% de los activos parisinos en explotación están destinados al alquiler de oficinas y cuentan con un gran potencial de mejora de ingresos, ya que su grado de ocupación es actualmente del 88,2 %.

Entre los edificios emblemáticos de SIIC de Paris se pueden citar los situados en 61-63 rue de Belles Feuilles, 10-12 rue de Tilssit, 142 boulevard Haussmann, 2 rue du 4 Septembre, 85-89 Quai André Citroën y 16-22 rue du Capitane Guynemer.

Hechos relevantes. SIIC de Paris está acogida al estatuto especial de las sociedades de inversión inmobiliaria, conocidas como SIIC. Según la normativa, el accionista mayoritario no podrá superar el 60% del capital de estas sociedades a 1 de enero de 2009. Con el objetivo de cumplir el requisito, para seguir beneficiándose de las ventajas fiscales, REALIA ha procedido a la venta de tres paquetes del 5% del capital cada uno

a inversores de prestigio. Las ventas se realizaron en junio, octubre y diciembre.

La última participación del 5% se vendió poco antes de finalizar el año a 366 euros por acción, un precio muy superior a la cotización habitual de esta sociedad, que durante 2007 se mantuvo estable en torno a 300 euros por acción.

Por otra parte, la sociedad pagó un dividendo de 5,71 euros por acción en junio a cuenta del ejercicio 2007. Asimismo, en mayo distribuyó un dividendo de 14,30 por los resultados de 2006.

Otro de los hechos importantes de 2007 es de carácter interno, aunque no por ello resulta menos relevante. La sociedad ha reorganizado el equipo directivo anterior a la compra de la empresa por REALIA, al tiempo que ha puesto en marcha los procesos y procedimientos para sistematizar las operaciones de gestión y la operativa contable. Esto permitirá integrar la gestión comercial con la contabilidad, consolidar mejor las cuentas y facilitar la domiciliación on line de los alquileres.

Desinversiones. Dentro de la política del Grupo de rotación de activos que han alcanzado el grado de maduración esperado, SIIC de Paris ha procedido a la venta de dos edificios de pequeño tamaño por un importe total de 3,6 millones de euros.

Principales Inmuebles
Grupo SIIC de Paris

SITUACIÓN	SUPERFICIE S/R (m²)
85-89, Quai André Citroën 75015, París	21.797
16 à 22, rue du Capitane Guynemer - 92400, Courbevoie	12.008
61-63, rue des Belles Feuilles - 28, rue Emile Ménier 75016, París	11.653
2, rue Maurice Quentin 75001, París	9.619
10-12-14, rue de Tilsitt 75008, París	6.000
9, avenue Percier 75008, París	5.795
60-62, rue d'Hauteville 75010, París	5.390
145-149, rue de Courcelles 75017, París	4.838
52, avenue des Champs Pierreux 92000, Nanterre	4.553
2, rue du 4 septembre 75002, París	4.350
45-47, rue de Monceau 75008, París	3.749
63 bis, Boulevard Bessières 75017, París	2.904
8, rue Lavoisier 75008, París	2.860
14, rue Roquépine 75008, París	2.659
92, avenue de Wagram 75017, París	2.562
191, avenue du Gal Leclerc 78000, Viroflay	2.540
124-126, rue de Provence 75008, París	2.472
39, avenue Pierre 1er de Serbie 75008, París	2.420
22-24, Place Vendôme - 31-33, rue Danielle Casanova 75001, París	2.334
CAP 18 191, rue d'Aubervilliers 75018, París	2.275
36, rue de Naples 75008, París	2.252
142, boulevard Haussmann 75008, París	2.101
12, boulevard Malesherbes 75017, París	2.000
25-27, rue des Pyramides 75001, París	1.915
30, rue Notre-Dame Des Victoires 75002, París	1.881
12, rue Ampère 75017, París	1.875
4-10, avenue de la Grande Armée 75017, París	1.646
36, rue de Liège 75008, París	1.600
17, rue Louis Rouquier 92300, Levallois	1.450
14, rue de Tilsitt 75008, París	1.415
141, boulevard Haussmann 75008, París	1.323
73, rue d'Anjou 75008, París	1.203

TOTAL INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

POR UBICACIÓN	TOTAL INGRESOS (€)			% TOTAL INGRESOS		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Madrid	66.038.037	66.462.719	65.091.811	42,66%	57,86%	76,27%
París	65.051.888	26.874.000	-	42,02%	23,39%	-
Barcelona	11.422.040	11.056.470	10.426.900	7,38%	9,62%	12,22%
Otros	12.297.965	10.484.379	9.822.055	7,94%	9,13%	11,51%
Total	154.809.930	114.877.567	85.340.766	100,00%	100,00%	100,00%

POR USOS	TOTAL INGRESOS (€)			% TOTAL INGRESOS		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Oficinas	135.396.813	91.303.833	67.390.870	87,46%	79,48%	78,97%
Comercial-Ocio	17.783.608	18.248.185	16.904.686	11,49%	15,88%	19,81%
Resto	1.629.509	5.325.550	1.045.210	1,05%	4,64%	1,22%
Total	154.809.930	114.877.567	85.340.766	100,00%	100,00%	100,00%

TOTAL SUPERFICIES PATRIMONIO

POR SITUACIÓN	M² S/R			% SITUACIÓN		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
En Explotación	493.295	480.138	361.930	65,67%	64,95%	70,38%
En Desarrollo	257.853	259.117	152.332	34,33%	35,05%	29,62%
Total	751.148	739.255	514.262	100,00%	100,00%	100,00%

POR UBICACIÓN	M² S/R			% SITUACIÓN		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Madrid	314.948	340.140	351.551	41,93%	46,01%	68,36%
París	154.653	142.286	-	20,59%	19,25%	-
Barcelona	69.937	73.599	32.423	9,31%	9,96%	6,30%
Otros	211.609	183.230	130.288	28,17%	24,79%	25,33%
Total	751.148	739.255	514.262	100,00%	100,00%	100,00%

POR USOS	M² S/R			% SITUACIÓN		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Oficinas	423.744	421.900	253.961	56,41%	57,07%	49,38%
Comercial-Ocio	287.021	276.912	223.969	38,21%	37,46%	43,55%
Resto	40.382	40.443	36.332	5,38%	5,47%	7,06%
Total	751.147	739.255	514.262	100,00%	100,00%	100,00%



Informe | 2007
Anual

REALIA

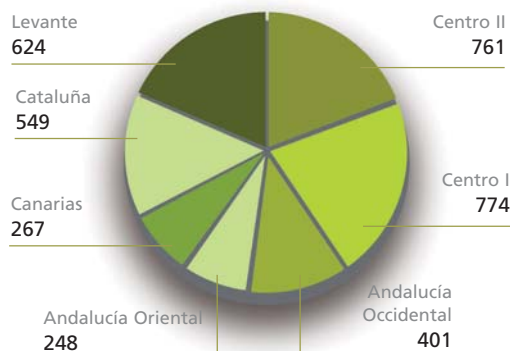


Urbanización Hato Verde.
Guillena (Sevilla)

PROMOCIÓN

- NACIONAL
- INTERNACIONAL
- SUELO

VIVIENDAS GESTIONADAS 2007



Promoción. La ralentización del mercado residencial afecta a las ventas de viviendas. Aún así, durante el ejercicio 2007 REALIA ha mantenido una sólida actividad en el Área de Promoción de residencias en España.

El total de viviendas entregadas suma 1.107 unidades, de las que 1.058 corresponden a las promociones españolas y 49 a dos promociones de Portugal. En España, REALIA ha iniciado 1.047 viviendas en el conjunto del año, ha entregado 1.058 unidades, ha cerrado el ejercicio con 1.215 viviendas en curso y 612 unidades en proyecto.

En 2007, la facturación de la actividad de Promoción suma 323,4 millones de euros, con un resultado bruto de explotación (EBITDA) de 56,7 millones de euros. Estas cifras corresponden fundamentalmente al segmento de primera residencia (91,1% de las viviendas entregadas) y son la consecuencia de la selección de los enclaves para la construcción de las viviendas, todas dotadas de magníficas infraestructuras y en ciudades de amplia demanda. Esta política se traduce en la importancia de las entregas en Madrid, Comunidad en la que se han entregado 451 viviendas, seguida de Andalucía con 261 viviendas, Levante con 209 unidades, Cataluña y Canarias, con 37 y 20 viviendas entregadas, respectivamente. A ellas se suman las 74 viviendas entregadas en Guadalajara y 8 unidades en Asturias.

Organización. En su política de seguir de cerca las necesidades del mercado y analizar las mejores oportunidades, REALIA mantuvo en 2007 un organigrama territorial basado en 7 delegaciones en España.

Cala Green.
Alicante





Residencial Albor. Ibiza



Centro I. Incluye las subdelegaciones de Asturias y Aragón, además de una parte de las promociones de Madrid. Esta división es el segundo centro regional que más aporta a la cuenta de resultados de REALIA. Durante 2007 ha gestionado 774 viviendas, de las que ha entregado 232 unidades. Entre las viviendas entregadas destacan las ubicadas en el PAU de Vallecas, correspondientes fundamentalmente a la promoción El Ágora II, que aportan 146 unidades a la facturación del año, y 74 viviendas en la urbanización alcarreña Valdeprado. De esta última promoción, 21 unidades vendidas pertenecen a la tipología de viviendas unifamiliares, situadas al borde del casco de Guadalajara.

En Asturias, autonomía que también cubre esta delegación, están en curso las 120 viviendas de la fase IV de Ciudad Clarín, en Oviedo, cuya entrega está prevista para 2008.

Centro II. Es la delegación de REALIA con mayor cartera de viviendas gestionadas: 761. De esta cifra, 301 corresponden a las viviendas entregadas, 58 a las que están en curso, 279 son las unidades que permanecen en proyecto al cierre del año y 432 las iniciadas.

Las viviendas en curso están concentradas en la promoción Jardín de la Loma, en la localidad madrileña de Arroyomolinos, una población que acoge al Centro Comercial Madrid Xanadú. En este enclave REALIA promueve 58 viviendas unifamiliares adosadas de 4 y 5 dormitorios. Por su parte, entre las viviendas en proyecto se

encuentran Fuenlabrada PP2, donde hay 187 unidades previstas, y Segovia Plaza de Toros, con otras 92 unidades.

REALIA ha cerrado
el ejercicio 2007
con 3.796 viviendas
gestionadas

Andalucía Occidental.

Durante el ejercicio 2007, esta delegación ha entregado un total de 195 viviendas. En la localidad sevillana de Guillena se han iniciado 123 viviendas localizadas en la fase número 5 de la urbanización Hato Verde, dando así continuidad a uno de los más ambiciosos proyectos de REALIA por tratarse de un conjunto de aproximadamente 1.000 viviendas en la periferia inmediata de la capital andaluza ubicadas en el entorno de un campo de golf cuya inauguración se espera para el año 2008.

También en Sevilla, REALIA cerró el año 2007 con 83 viviendas en curso, pertenecientes a la promoción Real de Valdomina II, situada en la localidad de San Juan de Aznalfarache, una zona dedicada al sector servicios con pequeños comercios y grandes superficies, en el margen derecho del río Guadalquivir.



Agua Serena. Almería

Vistaverde.
Castellón



Andalucía Oriental. REALIA

entregó 66 viviendas en Estepona (Málaga) y la localidad almeriense de Roquetas de Mar durante 2007. Por otra parte, al cierre del ejercicio mantiene 182 viviendas en curso, situadas en las promociones de Agua Serena II, en Roquetas de Mar, y Equimar, en la población malagueña de Mijas. Se trata de dos productos aptos para segunda residencia con viviendas de hasta 2 y 3 dormitorios, situados muy cerca de la costa mediterránea y con amplios servicios sociales.

Canarias.

Durante 2007, esta delegación entregó 20 viviendas, de las que 14 correspondían a la promoción Ciudad Jardín La Minilla II (desarrollada en UTE con Acciona Inmobiliaria), de Las Palmas de Gran Canaria, y 6 a la promoción tinerfeña Belcanto. De cara al futuro, tiene tres promociones en curso con un total de 246 viviendas, de las que 224 unidades corresponden a REALIA. Se trata de la tercera fase de Ciudad Jardín La Minilla, una promoción de 45 viviendas en altura desarrollada también por la UTE REALIA-Acciona Inmobiliaria. Esta promoción se encuentra situada en una zona de expansión de Las Palmas, con acceso directo a la carretera de circunvalación de la ciudad y fácil comunicación con el aeropuerto y zonas comerciales.

Otra de las promociones canarias, actualmente en curso, es La Pardela, situada en Santa Lucía de Tirajana (Gran Canaria), dentro del núcleo de Vecindario, donde REALIA construye 81 viviendas.

Cataluña.

Tras entregar 37 viviendas en 2007, REALIA mantiene importantes proyectos en esta comunidad autónoma para los ejercicios siguientes. Muestra de ello, las 188 viviendas que mantiene en proyecto al cierre del ejercicio, de las que 132 corresponden a la cartera de REALIA y 56 a promociones desarrolladas con otros socios; o las 296 viviendas que ha iniciado en 2007, de las que 148 corresponden a la empresa.

En la cartera de viviendas iniciadas se encuentran Vila Martinet, situada en la localidad tarraconense de San Carlos de la Rápita, y la fase número VI de Turó del Mar, en la localidad gerundense de Lloret del Mar, uno de los desarrollos de segunda residencia más sólidos por su excelente acogida en el mercado.

Levante.

La delegación de REALIA en Levante aglutina tanto a la Comunidad Valenciana como a las Islas Baleares y Murcia. En esta zona entregó 209 viviendas en 2007, la quinta parte del total. Todas las viviendas entregadas han sido promovidas en las provincias de Castellón, Alicante y las islas de Mallorca e Ibiza. Una muestra de su potencial de desarrollo lo constituye el hecho de ser la tercera delegación con mayor número de viviendas iniciadas en 2007: 193. Por otra parte, con 176 viviendas en curso, es la quinta con mayor número en esta fase de promoción.



Jardín de la Ermita. Madrid

Viviendas 2007

VIVIENDAS EN PROYECTO

SITUACIÓN	TOTALES	REALIA	M² TOTALES
Centro I	131	131	14.372
Valdeprado II. Guadalajara	61	61	6.378
Los Prados de Alfindén. La Puebla de Alfindén (Zaragoza)	70	70	7.994
Centro II	279	279	30.405
Fuenlabrada PP2. Fuenlabrada (Madrid)	187	187	19.655
Segovia. Plaza de Toros	92	92	10.750
Canarias	24	24	3.652
La Pardela II. Vecindario (Gran Canaria)	24	24	3.652
Cataluña	188	132	20.475
El Nou Lledoner I. Granollers (Barcelona)	28	28	3.291
El Nou Lledoner II. Granollers (Barcelona)	48	48	5.992
Turo del Mar VII. Lloret de Mar (Gerona)	16	8	1.120
Vall Serena. Sant Vicent de Montalt (Barcelona)	96	48	10.072
Levante	46	46	5.955
Nou Nazareth. San Juan (Alicante)	46	46	5.955
Polonia	95	95	9.522
Pulawska. Varsovia	95	95	9.522
Ejercicio 2007	763	707	84.381

TOTAL PROMOCIONES EN PROYECTO 11



Cor de Sabadell.
Sabadell
(Barcelona)

VIVIENDAS INICIADAS

2007

SITUACIÓN	TOTALES	REALIA	M² TOTALES
Centro I	151	151	15.439
Parque Centro. Cuarte de Huerva (Zaragoza)	151	151	15.439
Centro II	432	432	43.145
Ronda Luz. Pinto (Madrid)	226	226	25.987
Soto de la Encomienda. Arroyo de la Encomienda (Valladolid)	106	106	9.134
Arroyovereda. Arroyo de la Encomienda (Valladolid)	100	100	8.024
Andalucía Occidental	123	123	18.593
Hato Verde 5F - Pueblo Español. Guillena (Sevilla)	78	78	11.791
Hato Verde 5F. Guillena (Sevilla)	45	45	6.802
Cataluña	296	148	31.384
Vila Martinet 1A. San Carlos de la Rápita (Tarragona)	70	35	11.238
Turó del Mar VI A. Lloret de Mar (Gerona)	112	56	9.944
Turó del Mar VI B. Lloret de Mar (Gerona)	114	57	10.202
Levante	193	193	21.698
Aguamar II. Denia (Alicante)	27	27	2.652
Corona Residencial. Can Misses (Ibiza)	12	12	1.367
Bulevar del Mar. San Juan (Alicante)	154	154	17.679
Ejercicio 2007	1.195	1.047	130.258

TOTAL PROMOCIONES INICIADAS 12

VIVIENDAS EN CURSO

2007

SITUACIÓN	TOTALES	REALIA	M² TOTALES
Centro I	260	260	32.579
Sanchinarro T R 30. Madrid	56	56	4.488
Los Altos de Campo Real. Campo Real (Madrid)	84	84	17.195
Ciudad Clarín IV. Oviedo (Asturias)	120	120	10.896
Centro II	58	58	13.122
El Jardín de la Loma. Arroyomolinos (Madrid)	58	58	13.122
Canarias	246	224	26.420
Ciudad Jardín La Minilla 3. Las Palmas de Gran Canaria (Gran Canaria)	45	23	4.375
Torres del Mar. Las Palmas de Gran Canaria (Gran Canaria)	120	120	13.576
La Pardela. Vecindario (Gran Canaria)	81	81	8.469
Andalucía Occidental	83	83	10.384
Real de Valdomina 2. San Juan de Aznalfarache (Sevilla)	83	83	10.384
Andalucía Oriental	182	182	17.394
Agua Serena II. Roquetas de Mar (Almería)	90	90	8.872
Equmar. Mijas (Málaga)	92	92	8.522
Cataluña	232	232	29.590
Diagonal Forum. Barcelona	60	60	7.135
Guixols Mar I. San Feliú de Guixols (Gerona)	60	60	8.851
Guixols Mar II. San Feliú de Guixols (Gerona)	112	112	13.604
Levante	176	176	24.289
Residencial Albor II. Can Misses (Ibiza)	70	70	8.481
Residencial Albor III. Can Misses (Ibiza)	70	70	8.510
Casas REALIA. Bétera (Valencia)	36	36	7.298
Portugal	29	29	6.315
Espaço do Santo. Lisboa	29	29	6.315
Ejercicio 2007	1.266	1.244	160.094

TOTAL PROMOCIONES EN CURSO 17

VIVIENDAS ENTREGADAS

2007

SITUACIÓN	TOTALES	REALIA	M² TOTALES
Centro I	232	232	24.956
El Mirador de la Ría. Avilés (Asturias)	2	2	197
Ciudad Clarín. Oviedo (Asturias)	6	6	446
Jardín de la Ermita. Barajas (Madrid)	4	4	458
El Ágora I. Ensanche de Vallecas (Madrid)	2	2	193
El Ágora II. Ensanche de Vallecas (Madrid)	144	144	14.190
Valdeprado Unifamiliares. Guadalajara	21	21	3.898
Valdeprado. Guadalajara	53	53	5.574
Centro II	301	301	37.702
Fuenteserena. Fuenlabrada (Madrid)	127	127	13.101
Habitat Residencial. La Pradera. Torrelodones (Madrid)	3	3	389
El Bulevar de los Molinos. Arroyomolinos (Madrid)	134	134	17.120
Montejardín. Arroyomolinos (Madrid)	1	1	141
Real de la Villa. Navalcarnero (Madrid)	4	4	445
Residencial Vereda de la Luz. Arroyomolinos (Madrid)	32	32	6.506
Andalucía Occidental	195	195	29.253
Hato Verde 2. Guillena (Sevilla)	1	1	218
Hato Verde 3. Guillena (Sevilla)	15	15	3.667
Hato Verde 4. Guillena (Sevilla)	29	29	3.571
Olivar del Fraile 1. Espartinas (Sevilla)	57	57	9.917
Real de Valdomina 1. San Juan de Aznalfarache (Sevilla)	93	93	11.880
Andalucía Oriental	66	66	8.134
Hacienda del Sol III. Estepona (Málaga)	6	6	746
Hacienda del Sol IV. Estepona (Málaga)	48	48	6.205
Agua Serena I. Roquetas de Mar (Almería)	12	12	1.183
Canarias	33	20	7.127
Ciudad Jardín La Minilla 2. Las Palmas de Gran Canaria (Gran Canaria)	27	14	6.464
Belcanto. Santa Cruz de Tenerife (Tenerife)	6	6	663
Cataluña	53	37	5.683
Golf Maresme 2. Sant Vicent de Montalt (Barcelona)	1	1	245
Turó del Mar III B. Lloret de Mar (Gerona)	7	4	673
Turó del Mar IV. Lloret de Mar (Gerona)	25	13	3.494
Essència Sabadell. Sabadell (Barcelona)	20	20	1.271
Levante	256	209	26.059
Vistaverde Residencial. P.A.U. Sensal (Castellón)	78	78	7.659
Cala Green I. Finestrat (Alicante)	5	5	630
Cala Green III. Finestrat (Alicante)	7	7	689
Aquamaris. Denia (Alicante)	5	5	495
Residencial Serra Nord I. Palma de Mallorca	4	2	400
Residencial Serra Nord II. Palma de Mallorca	72	36	7.195
Las Pérgolas. Palma de Mallorca	18	9	1.799
Residencial Albor I. Can Misses (Ibiza)	67	67	7.192
Portugal	96	48	6.441
Studio Celas (Coimbra)	67	34	3.396
Celas Plaza (Coimbra)	29	15	3.045
Ejercicio 2007	1.232	1.107	145.356

TOTAL PROMOCIONES ENTREGADAS 37

Valdeprado.
Guadalajara

VIVIENDAS GESTIONADAS

2007

SITUACIÓN	TOTALES	REALIA
Centro I	774	774
Centro II	761	761
Andalucía Occidental	401	401
Andalucía Oriental	248	248
Canarias	303	267
Cataluña	769	549
Levante	671	624
Portugal	125	77
Polonia	95	95
Ejercicio 2007	4.147	3.796
TOTAL PROMOCIONES GESTIONADAS		77





Studio Celas.
Coimbra

Promoción Internacional.

REALIA está realizando un importante esfuerzo por internacionalizar sus negocios y consolidarse fuera de España, particularmente en mercados que todavía tienen un amplio potencial de desarrollo inmobiliario. La empresa está presente, desde su inicio en Portugal, un país cercano y con unas costumbres empresariales muy próximas a las nuestras. También ha previsto fortalecer su posición en el mercado residencial de Europa del Este, particularmente en Polonia y Rumanía, dos países con un alto potencial de crecimiento en este segmento.

La apuesta por el negocio residencial en Portugal está dando frutos. El total de viviendas gestionadas asciende a 125, de las que 77 corresponden a REALIA. De esta cifra, las viviendas entregadas por REALIA y sus socios

locales suman 96. Se trata de dos proyectos iniciados en 2006 por Studio Residence Iberia.

Esta firma, participada al 50% por REALIA y Amorim, ha desarrollado Studio Celas y Celas Plaza, dos promociones situadas junto al Monasterio del mismo nombre en una zona privilegiada de la ciudad de Coimbra. Durante 2007, la promoción Studio Celas ha entregado 67 viviendas, de las que 34 han correspondido a REALIA, y Celas Plaza ha entregado 29 viviendas, 15 de ellas de REALIA.

Recientemente se ha iniciado la promoción de Espaço do Santo, un proyecto de 6.315 m² donde se ubicarán 29 viviendas. Situada en Lisboa, junto a los barrios de Lapa, Campo de Ourique y Estela, esta promoción ofrece tanto residencias como oficinas y locales comerciales.

Este de Europa.

El Este de Europa se ha revelado como una de las zonas de expansión inmobiliaria más importantes para el sector.

Polonia es el primer país en el que se estableció REALIA. En 2005 realizó una inversión en suelo de 16.714 m², que en 2006 y 2007 ha ampliado hasta los 58.588 m², ambas en Varsovia.

La primera promoción está ubicada en la calle Pulawska, en la que desarrollará un conjunto de 95 viviendas y 10 locales comerciales, que suman un total de 9.522 m². En estos momentos el proyecto dispone de licencia de obras y se espera el inicio para el segundo trimestre de 2008. Las primeras unidades serán entregadas a comienzos de 2010.

Pulawska está situado en el barrio de Mokotow, uno de los más céntricos de la ciudad. El proyecto está ubicado en la confluencia de dos de las mayores arterias de comunicación, con conexiones tanto en metro y autobús como en tranvía.



Por otro lado, dispone de un suelo en el barrio de Willanow para 456 viviendas y 20 locales. Las obras se iniciarán en 2009 y las primeras viviendas se entregarán en 2011.

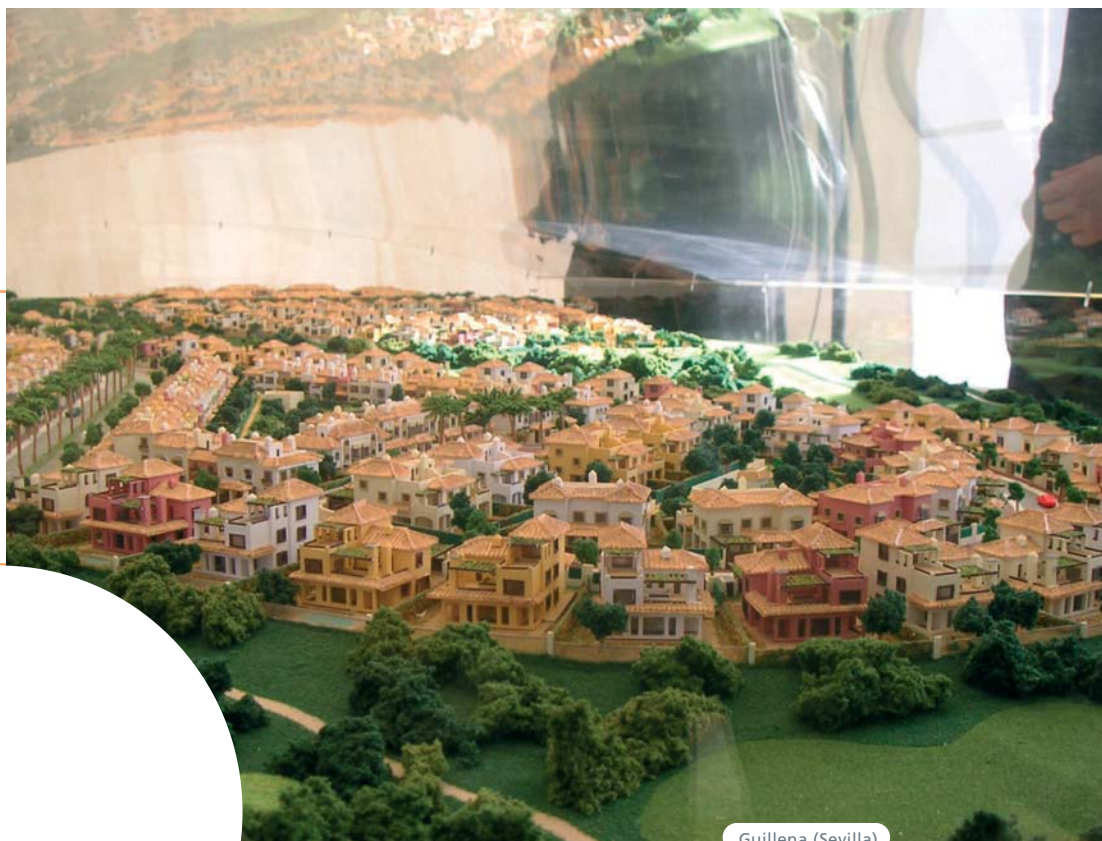
Promoción Pulawska.
Varsovia (Polonia)

En Rumania, REALIA pondrá en marcha nuevos proyectos que saldrán próximamente al mercado. Es un país que ha ganado en atractivo gracias a la incorporación a la Comunidad Económica Europea y cuenta con un alto potencial de crecimiento, tanto del conjunto del país como del propio sector inmobiliario. De hecho, en 2007, el PIB aumentó el 6% y para el año 2008 se espera que mejore en una cifra de entre el 5,5% y 6%. Además, existe un alto potencial de demanda de vivienda, ya que sólo en la ciudad de Bucarest, ésta es de 100.000 unidades, diez veces más de la oferta actual. A esto se añade que Rumania está desarrollando importantes inversiones en infraestructuras y las empresas occidentales consideran a este país como un destino estratégico.

Las inversiones realizadas hasta la fecha se han llevado a cabo en la capital y suman en conjunto un total de 1.100 viviendas. Se prevé que su desarrollo comience en 2009 y las primeras viviendas podrán ser entregadas en torno a 2011.

Promoción.
Bucarest (Rumania)





Guillena (Sevilla)

Suelo. Durante 2007 REALIA se consolidó como un grupo capaz de detectar oportunidades en la gestión de suelo, debido a la conjunción de cuatro factores diferentes:

- ▶ **Experiencia contrastada** del equipo directivo para detectar zonas con un alto potencial de negocio.
- ▶ **Análisis de la demanda futura**, fundamentalmente teniendo en cuenta el concepto de ciudad que se va a materializar en un territorio en los 6 ó 7 años posteriores a la compra del terreno.
- ▶ **Equipos técnicos cualificados** que posibilitan el desarrollo del negocio.
- ▶ **Capacidad financiera** para acometer los desarrollos urbanísticos.

Estos factores han permitido consolidar una importante cartera de suelo en ubicaciones

privilegiadas que combinan una serie de elementos, como la proximidad a los centros urbanos, la presencia actual o futura de vías de comunicación que faciliten el acceso a los potenciales compradores, la capacidad de generar tejido urbano, la singularidad de los emplazamientos para desarrollos de segunda residencia y la cercanía a centros comerciales, entre otros factores.



Ordenación de El Molar (Madrid)

Ordenación Roquetas de Mar. Almería



Actividad. La desaceleración del sector residencial también afecta a la actividad del suelo. Por este motivo, en 2007 REALIA ha realizado una importante desinversión que se ha traducido en una reducción del 8,6% en la reserva de suelo edificable, aunque se mantiene en niveles ligeramente superiores a los 4 millones de m² edificables, si bien, descontada la superficie de suelo de promoción en curso y el suelo atribuible a los socios minoritarios, la cartera de suelo de la compañía supera ligeramente los 3,1 millones de m² edificables.

REALIA
ha multiplicado
la cartera
de suelo
por 1,4 veces
en cinco años

De hecho, las compras de suelo se han reducido en un 86,2%, mientras que las ventas de suelo han aumentado en un 57,5%. En 2006, REALIA invirtió 674,8 millones en adquirir 1,12 millones de m², mientras que en 2007 comprometió 93 millones para la adquisición de 155.395 m². En paralelo, en 2006 vendió 284.537 m² por 187,1 millones de euros, mientras que en

2007 ha vendido 274.176 m² edificables por 294,7 millones de euros.

Entre las compras de suelo más destacadas se pueden citar la adquisición de 53.000 m² edificables en Zaragoza y 88.000 m² edificables en Toledo. Estas dos adquisiciones se destinarán a desarrollar promociones de primera residencia en estas dos áreas, consideradas de gran potencial de crecimiento.

Cartera. A pesar de esta reducción de la reserva de suelo, ésta es una actividad que ha adquirido una importancia creciente dentro de la estructura del grupo ya que la cartera se ha multiplicado por 1,4 veces en los últimos cinco años. En 2003 sumaba 2,8 millones de m² edificables, mientras que en 2007 superaba los 4 millones de m² edificables. Estos activos se concentran en las áreas de mayor desarrollo urbanístico. La comunidad autónoma con mayor reserva de suelo es Andalucía, que cuenta con 1,8 millones de m², seguida de la zona Centro, con 1,5 millones de m², y las áreas de Levante y Cataluña, con otros 449.361 m².

El Grupo Inmobiliario considera que disponer de una cartera de suelo de calidad es un factor determinante para garantizar el crecimiento de la actividad promotora y generar ingresos recurrentes. A fecha de diciembre de 2007, el valor de mercado de los activos de suelo suma 2.807 millones de euros que, descontado el suelo de promociones en curso

Arroyo de la Encomienda
(Valladolid)



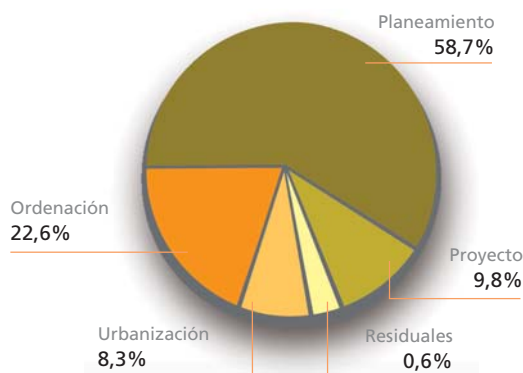
y la parte atribuible a los minoritarios, supone un valor de 2.122 millones de euros.

Debido a la calidad del suelo, la compañía está en disposición de poner en el mercado terreno edificable para las nuevas promociones, así como para acometer destacados proyectos en el campo de la gestión de suelo, tanto para uso propio como para la venta a terceros.

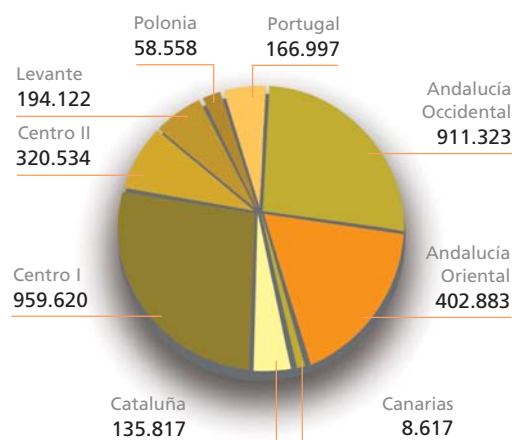
El 18,3% de la reserva de suelo, que está en fase de proyecto y urbanización, aporta por sí solo el 26,6% del valor en el mercado de toda la cartera. Estos activos se encuentran, en su mayor parte, en Madrid, Levante y Sevilla. Por otra parte, el 81,3% del suelo se encuentra en fase de planeamiento y ordenación, y aporta el 73,3% del valor del suelo. Estos activos se concentran en Madrid y Sevilla fundamentalmente.

La parte destinada a primera residencia supone el 94% de la reserva de suelo, la segunda residencia absorbe el 5% y la parte destinada a otros usos supone el 1%.

CARTERA DE SUELO 2007 por edificabilidad



CARTERA DE SUELO por delegaciones (m² edificables)



CARTERA DE SUELO por edificabilidad

(MMm²)

2007

DELEGACIÓN	SUPERFICIE BRUTA	EDIFICABILIDAD CON SOCIOS	EDIFICABILIDAD SIN SOCIOS
Total Ordenación	3,4	0,9	0,7
Total Planeamiento	5,4	2,2	1,8
Total Proyecto	0,9	0,3	0,3
Total Residuales	0,05	0,02	0,02
Total Urbanización	0,4	0,3	0,3
Total General	10,1	3,7	3,1

CARTERA DE SUELO por delegaciones

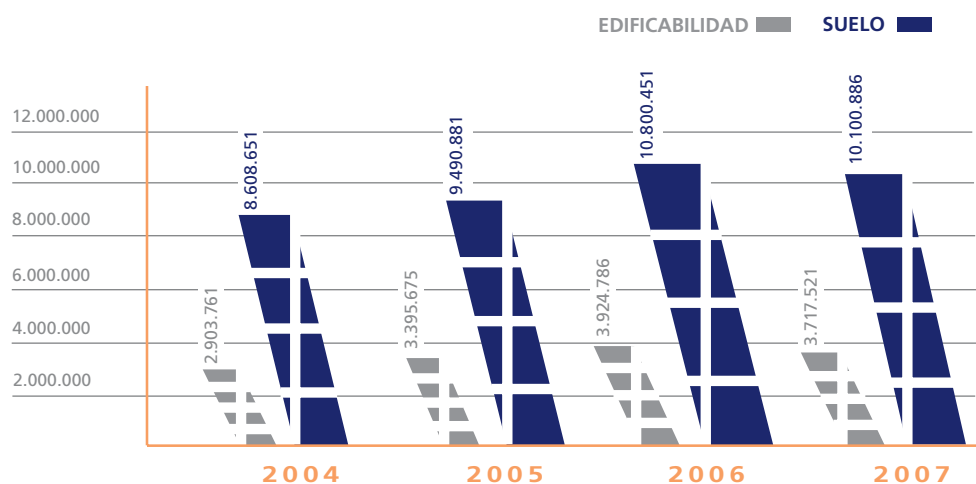
(MMm²)

2007

DELEGACIÓN	SUPERFICIE BRUTA	EDIFICABILIDAD CON SOCIOS	EDIFICABILIDAD SIN SOCIOS
Andalucía Occidental	2,5	1,0	0,9
Andalucía Oriental	2,2	0,7	0,4
Canarias	0,004	0,009	0,009
Cataluña	1,3	0,1	0,1
Centro I	2,6	1,1	0,96
Centro II	0,9	0,3	0,3
Levante	0,3	0,2	0,2
Polonia	0,04	0,06	0,06
Portugal	0,2	0,2	0,2
Total General	10,1	3,7	3,1

Evolución Cartera Suelo 2004-2007

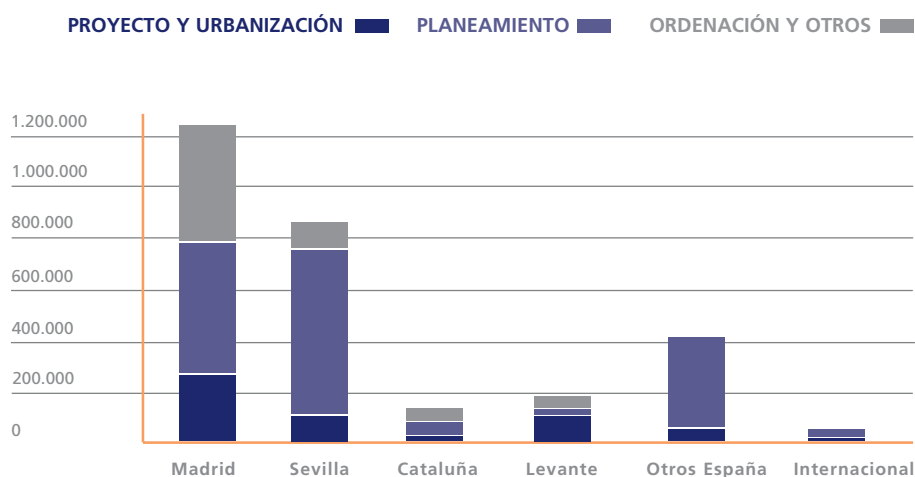
Datos sin tener en cuenta el % de participación, sin incluir suelos correspondientes a promociones.



SUELO	2004	2005	2006	2007
FASE PROYECTO	473.640	897.621	850.716	872.646
FASE URBANIZACIÓN	1.056.658	1.190.237	872.941	416.273
FASE PLANEAMIENTO	3.658.741	3.303.287	5.651.945	5.350.593
FASE ORDENACIÓN	3.333.231	4.028.144	3.378.846	3.412.485
RESIDUALES	86.381	71.592	46.003	48.888
TOTAL	8.608.651	9.490.881	10.800.451	10.100.886

EDIFICABILIDAD	2004	2005	2006	2007
FASE PROYECTO	425.449	462.542	299.833	312.387
FASE URBANIZACIÓN	288.870	551.251	389.432	284.559
FASE PLANEAMIENTO	1.203.254	1.106.129	2.431.799	2.259.322
FASE ORDENACIÓN	957.285	1.243.191	786.352	843.054
RESIDUALES	28.903	32.562	17.371	18.199
TOTAL	2.903.761	3.395.675	3.924.786	3.717.521

Reserva de suelo por zona y estado

m² edificablesCARTERA DE SUELO por estado (MMm²)

2007

ESTADO	EDIFICABILIDAD CON SOCIOS	EDIFICABILIDAD SIN SOCIOS
Total Ordenación-Residuales	0,8	0,7
Total Planeamiento	2,2	1,9
Total Proyecto-Urbanización	0,6	0,6
Total General	3,7	3,1

Resultados. Fruto de esta importante cartera, los ingresos en este área se han multiplicado por ocho en el último lustro y se han situado en niveles muy cercanos a los de la promoción de viviendas residenciales. Desde 2003, los ingresos por la venta de suelo han aumentado de 34,7 millones de euros a 294,7 millones de euros en 2007. Sólo en el último ejercicio, y pese a la reducción de la cartera de suelo, el aumento de los ingresos en esta área ha sido del 57% al pasar de 187,1 millones en 2006 a la cifra actual.

Este aumento de los ingresos se ha conseguido manteniendo altos niveles de rentabilidad, ya que el resultado bruto de explotación equivale al 57%. De este modo, el EBITDA de esta actividad ha aumentado de 15,3 millones en 2003 a 167,9 millones en 2007. Fruto del buen posicionamiento en el mercado de la cartera de productos de REALIA, el coste medio implícito del suelo adquirido en 2007 fue de 599 euros por m², mientras que el precio medio implícito del suelo vendido en el mismo año fue casi el doble: 1.075 euros por m².

REALIA

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

FECHA DE ÚLTIMA MODIFICACIÓN	CAPITAL SOCIAL (EUROS)	NÚMERO DE ACCIONES	NÚMERO DE DERECHOS DE VOTO
12/04/2007	66.570.317,28	277.376.322	277.376.322

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

No.

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

NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL DEL ACCIONISTA	NÚMERO DE DERECHOS DE VOTO DIRECTOS	NÚMERO DE DERECHOS DE VOTO INDIRECTOS (*) (VÉASE NOTA)	% SOBRE EL TOTAL DE DERECHOS DE VOTO
D. Luis Canales Burguillo	0	13.923.816 (*1)	5,020
Compañía Meridional de Inversiones, S.A.	0	13.871.845	5,001
Grupo Pra, S.A.	13.878.816	0	5,004
Inmobiliaria Lualca, S.L.	13.923.816	0	5,020
Interprovincial, S.L.	8.996.104	0	3,243
D ^a Esther Koplowitz Romero Joseu	0	147.428.514 (*2)	53,151
Noriega, S.A.	6.080.723	7.788.077	5,000
RB Business Holding, S.L. (véase nota)	141.461.924	0	51,000

Nota: La Sociedad RB Business Holding, S.L. está participada al 50% por el Grupo FCC y por el Grupo Caja Madrid.

(*) A través de:

NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL DEL TITULAR DIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN	NÚMERO DE DERECHOS DE VOTO DIRECTOS	% SOBRE EL TOTAL DE DERECHOS DE VOTO
(*1) Inmobiliaria Lualca, S.L.	13.923.816	5,020
(*2) RB Business Holding, S.L.	141.461.924	51,000
(*2) Corporación Financiera Hispánica, S.A	1.111.048	0,401
(*2) Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	4.726.984	1,704
(*2) GRUCYCSA, S.A.	128.558	0,046

Nota: En los casos de titulares indirectos de participaciones significativas, sólo se detalla quién es el titular directo en aquellos casos en que dicho titular directo lo es, a su vez, de una participación significativa, salvo en el caso de Esther Koplowitz Romero Joseu, en que se han especificado todos.

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

NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL DEL ACCIONISTA	FECHA DE LA OPERACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN
D ^a Esther Koplowitz Romero Joseu	Junio 2007	En virtud de los pactos parasociales, y desde la admisión a cotización de REALIA, es titular de la participación significativa del 53,151%.
D. Luis Canales Burguillo a través de Inmobiliaria Lualca, S.L.	Agosto 2007	Adquiere más del 5% del capital social.
Compañía Meridional de Inversiones, S.A. a través de Noriega, S.A.	Agosto 2007	Adquiere más del 5% del capital social.
Grupo Pra, S.A.	Septiembre 2007	Adquiere más del 5% del capital social.
Interprovincial, S.L.	Junio 2007	Adquiere más del 3% del capital social.

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

NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL DEL CONSEJERO	NÚMERO DE DERECHOS DE VOTO DIRECTOS	NÚMERO DE DERECHOS DE VOTO INDIRECTOS (*)	% SOBRE EL TOTAL DE DERECHOS DE VOTO
D. Íñigo Aldaz Barrera	228.846	0	0,083
D. Ignacio Bayón Marín	246.100	0	0,089
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	1.000	0	0,000
D ^a Carmen Iglesias Cano	1.182	0	0,000
D ^a María Antonia Linares Liébana	3	0	0,000

(*) A través de:

NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL DEL TITULAR DIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN	NÚMERO DE DERECHOS DE VOTO DIRECTOS	% SOBRE EL TOTAL DE DERECHOS DE VOTO
--	--	--

% total de derechos de voto en poder del Consejo de Administración

0,172 (véase apartado B.1.3)

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

NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL DEL CONSEJERO	NÚMERO DE DERECHOS DE OPCIÓN DIRECTOS	NÚMERO DE DERECHOS DE OPCIÓN INDIRECTOS	NÚMERO DE ACCIONES EQUIVALENTES	% SOBRE EL TOTAL DE DERECHOS DE VOTO
--	--	--	--	--

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

NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL RELACIONADOS	TIPO DE RELACIÓN	BREVE DESCRIPCIÓN
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. y Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	Societaria	E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L., es miembro del Consejo de Administración de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L., y D ^a Esther Kolplowitz Romero Joseu	Societaria	D ^a Esther Kolplowitz Romero Joseu es socia de E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.
D ^a Esther Kolplowitz Romero Joseu y RB Business Holding, S.L.	Societaria	D ^a Esther Kolplowitz Romero Joseu es accionista de manera indirecta, a través de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.
Compañía Meridional de Inversiones, S.A., y Noriega, S.A.	Societaria	Forman parte del mismo Grupo de Empresas.

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

NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL RELACIONADOS	TIPO DE RELACIÓN	BREVE DESCRIPCIÓN
Noriega, S.A., y REALIA Business, S.A.,	Societaria	Ambas sociedades tienen constituida una entidad denominada Noralia, S.A., para la promoción de conjuntos inmobiliarios.

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

Sí.

INTERVINIENTES DEL PACTO PARASOCIAL	% DE CAPITAL SOCIAL AFECTADO	BREVE DESCRIPCIÓN DEL PACTO
De una parte, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., Grucyca, S.A., y Corporación Financiera Hispánica, S.A. (FCC), y de otra Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. (Caja Madrid), como socios de RB Business Holding, S.L.	51,000	El principal objetivo del pacto se refiere a la dirección de las políticas financieras y de explotación de REALIA Business, S.A. Este pacto se elevó a público mediante Acta de Protocolización autorizada por el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, el día 3 de julio de 2007, bajo el número 2.545 de su protocolo. Se puede consultar en su integridad en la web de la CNMV (www.cnmv.es).

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

No.

INTERVINIENTES ACCIÓN CONCERTADA	% DE CAPITAL SOCIAL AFECTADO	BREVE DESCRIPCIÓN DEL CONCIERTO
--	--	--

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

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

Sí.

NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL
RB Business Holding, S.L., y D ^a Esther Kolplowitz Romero Joseu
Observaciones
El control directo de la sociedad lo tiene el accionista mayoritario, esto es, la entidad RB Business Holding, S.L. No obstante, de acuerdo con los términos del Pacto de Socios (apartado A.6), el control indirecto de la entidad lo tiene D ^a Esther Kolplowitz Romero Joseu: a través de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., sociedad controlada por la entidad B1998, S.L., la cual, a su vez, está controlada por D ^a Esther Kolplowitz Romero Joseu, ya que se encuentra participada por ella en un 73,37%.

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

A fecha de cierre del ejercicio:

NÚMERO DE ACCIONES DIRECTAS	NÚMERO DE ACCIONES INDIRECTAS (*)	% TOTAL SOBRE CAPITAL SOCIAL
5.819.208	0	2,098

(*) A través de:

NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL DEL TITULAR DIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN	NÚMERO DE ACCIONES DIRECTAS
--	--

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

FECHA DE COMUNICACIÓN	TOTAL DE ACCIONES DIRECTAS ADQUIRIDAS	TOTAL DE ACCIONES INDIRECTAS ADQUIRIDAS	% TOTAL SOBRE EL CAPITAL SOCIAL
06/09/2007	2.895.225	0	1,044
01/10/2007	2.818.000	0	1,016

Plusvalía / (Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el período	1.388,55 miles de euros
--	-------------------------

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

En la Junta General Extraordinaria, celebrada el día 12 de abril de 2007 con carácter universal, se acordó por unanimidad autorizar al Consejo de Administración de la Entidad para que procediera a la adquisición derivativa de acciones propias, tanto directamente por la propia Sociedad, como indirectamente por sus sociedades dominadas, en los siguientes términos:

- a) La adquisición podrá realizarse a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas, sumadas a las que posea la Sociedad, no excedan del 5% del capital social.
- b) El precio o contravalor oscilará entre:
 - i) un máximo equivalente al que resulte de incrementar en un 10% la cotización máxima de los tres meses anteriores al momento en el que tenga lugar la adquisición y,
 - ii) un mínimo equivalente al que resulte de deducir un 10% a la cotización mínima, también de los tres meses anteriores al momento en que tenga lugar la adquisición.
- c) El plazo de vigencia de la autorización es de 18 meses a partir del día siguiente al del acuerdo, esto es, a partir del 13 de abril de 2007.

Asimismo, y a los efectos previstos en el párrafo segundo del número 1º del artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas, se acordó unánimemente otorgar expresa autorización para la adquisición de acciones de la Sociedad por parte de cualquiera de las sociedades dominadas en los términos referidos.

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

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

No.

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

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

No.

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

DESCRIPCIÓN DE LAS RESTRICCIONES LEGALES Y ESTATUTARIAS AL EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE VOTO

--

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

No.

DESCRIPCIÓN DE LAS RESTRICCIONES LEGALES A LA ADQUISICIÓN O TRANSMISIÓN DE PARTICIPACIONES EN EL CAPITAL SOCIAL

--

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

No.

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

B. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración.

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

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

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

NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL DEL CONSEJERO	REPRESENTANTE	CARGO EN EL CONSEJO	FECHA PRIMER NOMBRAMIENTO	FECHA ÚLTIMO NOMBRAMIENTO	PROCEDIMIENTO DE ELECCIÓN
D. Ignacio Bayón Marín	--	Presidente	14/08/1997	12/04/2007	Junta General
D. José Aguinaga Cárdenas	--	Vocal	12/04/2007	12/04/2007	Junta General
D. Iñigo Aldaz Barrera	--	Vocal	13/06/2000	12/04/2007	Junta General
D. Fernando Falcó Fernández de Córdova	--	Vocal	15/12/2004	12/04/2007	Junta General
D ^a Carmen Iglesias Cano	--	Vocal	12/04/2007	12/04/2007	Junta General
D ^a María Antonia Linares Liébana	--	Vocal	25/04/2007	25/04/2007	Cooptación
D. José María Mas Millet	--	Vocal	12/04/2007	12/04/2007	Junta General
D. Rafael Montes Sánchez	--	Vocal	12/04/2007	12/04/2007	Junta General
D. José Eugenio Trueba Gutiérrez	--	Vocal	12/04/2007	12/04/2007	Junta General
EAC Inversiones Corporativas, S.L.	D ^a Esther Alcocer Koplowitz	Vocal	15/12/2004	12/04/2007	Junta General
Mediación y Diagnósticos, S.A.	D. Mariano Pérez Claver	Vocal	12/04/2007	12/04/2007	Junta General
Participación y Cartera de Inversión, S.L.	D. Ramón Ferraz Ricarte	Vocal	12/04/2007	12/04/2007	Junta General
Valoración y Control, S.L.	D. Enrique de la Torre Martínez	Vocal	12/04/2007	12/04/2007	Junta General
NÚMERO TOTAL DE CONSEJEROS				13	

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

NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL DEL CONSEJERO	CONDICIÓN DEL CONSEJERO EN EL MOMENTO DE CESE	FECHA DE BAJA
D. Juan José Azcona Olóndriz	Dominical designado por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	12/04/2007
D ^a Mercedes de la Merced Monge	Dominical designado por Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	12/04/2007
D. Ramón Ferraz Ricarte	Dominical designado por Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	12/04/2007
D. Mariano Pérez Claver	Dominical designado por Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	12/04/2007
D. Ildefonso José Sánchez Barcoj	Dominical designado por Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	25/04/2007
FCC Medioambiente, S.A.	Dominical designado por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	12/04/2007
FCC Versia, S.A.	Dominical designado por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	12/04/2007
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	Dominical designado por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	12/04/2007

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS

NOMBRE O DENOMINACIÓN DEL CONSEJERO	COMISIÓN QUE HA PROPUESTO SU NOMBRAMIENTO	CARGO EN EL ORGANIGRAMA DE LA SOCIEDAD
D. Ignacio Bayón Marín	--	Presidente
D. Iñigo Aldaz Barrera	--	Director General

NÚMERO TOTAL DE CONSEJEROS EJECUTIVOS	2
% total del Consejo	15,38

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

NOMBRE O DENOMINACIÓN DEL CONSEJERO	COMISIÓN QUE HA PROPUESTO SU NOMBRAMIENTO	NOMBRE O DENOMINACIÓN DEL ACCIONISTA SIGNIFICATIVO A QUIEN REPRESENTA O QUE HA PROPUESTO SU NOMBRAMIENTO
D. José Aguinaga Cárdenas	--	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.
D. Fernando Falcó Fernández de Córdova	--	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.
D. Rafael Montes Sánchez	--	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.
D. José Eugenio Trueba Gutiérrez	--	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.
EAC Inversiones Corporativas, S.L.	--	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.
Mediación y Diagnósticos, S.A.	--	Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid
Participación y Cartera de Inversión, S.L.	--	Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid
Valoración y Control, S.L.	--	Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid
NÚMERO TOTAL DE CONSEJEROS DOMINICALES		8
% total del Consejo		61,54

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

NOMBRE O DENOMINACIÓN DEL CONSEJERO	PERFIL	
Dª Carmen Iglesias Cano	Es miembro del Consejo de Administración de Patrimonio Nacional, miembro de la Junta de Gobierno de la Real Academia Española, miembro de la Mesa Directiva del Instituto de España y miembro del Foro Iberoamericano. Igualmente, ha sido miembro del Consejo Asesor (comité consultivo) de FCC, miembro del Consejo de Administración del Instituto Cervantes, miembro del Consejo para el Debate sobre el Futuro de la Unión Europea, miembro del Patronato de la Fundación ICO y Presidente de UNEDISA	
Dª María Antonia Linares Liébana	Ha sido Secretaria General y Consejera de Endesa Diversificación, S.A., Consejera de Electra de Viesgo, S.A., Consejera de Puerto de Carboneras, S.A., Secretaria del Consejo de Administración de Grupo Eléctrico de Telecomunicaciones, S.A., Secretaria General y Consejera de Netco Redes, S.A., y Secretaria de AIE de Endesa, Unión Fenosa y Telecom Italia.	
D. José María Mas Millet	Licenciado en derecho, es socio fundador de la firma de abogados MQ & Co. Asesores Legales, S.L. En la actualidad es miembro del Consejo de Administración de diversas sociedades entre las cuales se encuentran: Banco Popular, S.A., SOS Cuétara, S.A., AUMAR, S.A., Telefónica Móviles Colombia, S.A., y NH Hoteles, S.A. Ha sido Secretario General y miembro del Consejo de Administración y de la Comisión Delegada de, entre otras sociedades, Telefónica, S.A., Corporación Financiera Reunida, S.A., Banco Zaragozano, S.A., y Antena 3 Televisión, S.A. (Presidente).	
NÚMERO TOTAL DE CONSEJEROS INDEPENDIENTES		3
% total del Consejo		23,08

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

NOMBRE O DENOMINACIÓN DEL CONSEJERO	COMISIÓN QUE HA PROPUESTO SU NOMBRAMIENTO
--	--
NÚMERO TOTAL DE OTROS CONSEJEROS EXTERNOS	--
% total del Consejo	--

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

NOMBRE O DENOMINACIÓN DEL CONSEJERO	MOTIVOS	SOCIEDAD, DIRECTIVO O ACCIONISTA CON EL QUE MANTIENE EL VÍNCULO
--	--	--

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

NOMBRE O DENOMINACIÓN DEL CONSEJERO	FECHA DEL CAMBIO	CONDICIÓN ANTERIOR	CONDICIÓN ACTUAL
--	--	--	--

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

NOMBRE O DENOMINACIÓN DEL ACCIONISTA	JUSTIFICACIÓN
--	--

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

No.

NOMBRE O DENOMINACIÓN DEL ACCIONISTA	EXPLICACIÓN
--	No ha habido ninguna petición formal de ningún accionista.

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

NOMBRE DEL CONSEJERO	MOTIVO DEL CESE
D. Ildefonso José Sánchez Barcoj	Configuración del nuevo Consejo tras la salida a Bolsa.

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tiene delegadas el o los consejeros delegados:

NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL DEL CONSEJERO	BREVE DESCRIPCIÓN
--	--

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

NOMBRE O DENOMINACIÓN DEL CONSEJERO	DENOMINACIÓN SOCIAL DE LA ENTIDAD DEL GRUPO (*)	CARGO
D. Ignacio Bayón Marín	Hermanos Revilla, S.A.	Presidente Consejo
D. Ignacio Bayón Marín	Planiges, S.A.	Presidente Consejo
D. Ignacio Bayón Marín	Boane 2003, S.A.	Presidente Consejo
D. Ignacio Bayón Marín	SIIC de Paris	Presidente/Director Gral.
D. Ignacio Bayón Marín	SIIC de Paris 8 ^{eme}	Presidente/Director Gral.
D. Ignacio Bayón Marín	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Rpte. Admdor. Único
D. Ignacio Bayón Marín	REALIA Rom Real Estate, SRL	Rpte. Admdor. Único
D. Ignacio Bayón Marín	REALIA Zarea, SRL	Rpte. Admdor. Único
D. Íñigo Aldaz Barrera	Hermanos Revilla, S.A.	Vocal
D. Íñigo Aldaz Barrera	Planiges, S.A.	Vocal
D. Íñigo Aldaz Barrera	Boane 2003, S.A.	Vocal
D. Íñigo Aldaz Barrera	Studio Residence Iberia, S.A.	Vocal
D. Íñigo Aldaz Barrera	REALIA Business Portugal - Unipessoal, LDA.	Vocal
D. Íñigo Aldaz Barrera	Wilanow Realia Polska, Z.O.O.	Administrador
D. Íñigo Aldaz Barrera	REALIA Polska Inwestycje Spolka, Z.O.O.	Administrador
D. Íñigo Aldaz Barrera	Halduria, S.L.U.	Rpte. Admdor. Único
D. Íñigo Aldaz Barrera	Mindaza, S.L.U.	Rpte. Admdor. Único
D. Íñigo Aldaz Barrera	Valaise, S.L.U.	Rpte. Admdor. Único
D. Íñigo Aldaz Barrera	REALIA Rom Real Estate, SRL	Rpte. Admdor. Único
D. Íñigo Aldaz Barrera	REALIA Zarea, SRL	Rpte. Admdor. Único
D. Íñigo Aldaz Barrera	SIIC de Paris	Rpte. Consejero
D. Íñigo Aldaz Barrera	SIIC de Paris 8 ^{eme}	Rpte. Consejero

(*) Todas ellas son sociedades del Grupo REALIA.

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

NOMBRE O DENOMINACIÓN DEL CONSEJERO	DENOMINACIÓN SOCIAL DE LA ENTIDAD COTIZADA	CARGO
D. Fernando Falcó Fernández de Córdova	Cementos Portland Valderribas, S.A.	Consejero
D. Fernando Falcó Fernández de Córdova	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	Consejero
D. José María Mas Millet	Banco Popular Español, S.A.	Consejero
D. José María Mas Millet	SOS Cuétara, S.A.	Consejero
D. José María Mas Millet	NH Hoteles, S.A.	Consejero
D. Rafael Montes Sánchez	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	Consejero Delegado
D. Rafael Montes Sánchez	Cementos Portland Valderribas, S.A.	Consejero
EAC Inversiones Corporativas, S.L.	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	Consejero
EAC Inversiones Corporativas, S.L.	Cementos Portland Valderribas, S.A.	Consejero
Mediación y Diagnósticos, S.A.	Indra Sistemas, S.A.	Vicepresidente
Mediación y Diagnósticos, S.A.	Sotogrande, S.A.	Vocal
Participación y Cartera de Inversión, S.L.	Indra Sistemas, S.A.	Vocal

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

Sí.

EXPLICACIÓN DE LAS REGLAS

El Reglamento del Consejo de Administración de REALIA Business, S.A., el cual fue aprobado por la Junta General de Accionistas en su sesión celebrada el día 12 de abril de 2007, establece en el apartado 1.b de su artículo 29º, relativo a los deberes de información de los Consejeros, que, al objeto de preservar la dedicación de los consejeros, no se permitirá que los consejeros ocupen puestos en más de cuatro consejos de administración, aparte del Consejo de REALIA Business, S.A., no computándose, a estos efectos, los puestos en consejos de administración de sociedades patrimoniales o familiares.

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

	SÍ	NO
La política de inversiones y financiación	X	
La definición de la estructura del grupo de sociedades	X	
La política de gobierno corporativo	X	
La política de responsabilidad social corporativa	X	
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	X	
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	X	
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	X	
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	X	

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

a) En la sociedad objeto del presente informe:

CONCEPTO RETRIBUTIVO	DATOS EN MILES DE EUROS
Retribución fija	849,32
Retribución variable	--
Dietas	--
Atenciones Estatutarias	--
Opciones sobre acciones y/u otros instrumentos financieros	--
Otros	--
Total	849,32

OTROS BENEFICIOS	DATOS EN MILES DE EUROS
Anticipos	--
Créditos concedidos	--
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	--
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	--
Primas de seguros de vida	--
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	--

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

CONCEPTO RETRIBUTIVO	DATOS EN MILES DE EUROS
Retribución fija	--
Retribución variable	--
Dietas	--
Atenciones Estatutarias	--
Opciones sobre acciones y/u otros instrumentos financieros	--
Otros	--
Total	--

OTROS BENEFICIOS	DATOS EN MILES DE EUROS
Anticipos	--
Créditos concedidos	--
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	--
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	--
Primas de seguros de vida	--
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	--

c) Remuneración total por tipología de consejero:

TIPOLOGÍA CONSEJERO	POR SOCIEDAD	POR GRUPO
Ejecutivos	142,40	--
Externos Dominicales	532,16	--
Externos Independientes	174,76	--
Otros Externos	--	--
Total	849,32	--

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante:

Remuneración total consejeros (en miles de euros)	849,32
Remuneración total consejeros / beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,60%

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

NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL	CARGO
D. Antonio Moyano Paredes	Director General Adjunto
D. Juan Antonio Franco Díez	Subdirector General y Director Financiero
D. Agustín González Sánchez	Subdirector General y Director de Patrimonio
D. Jaime Llorens Coello	Subdirector General y Director de Planificación
D. Tomás Marín Zarza	Subdirector General y Director de Promociones
D. Daniel Ángel Rodríguez Olay	Vicesecretario del Consejo de Administración

REMUNERACIÓN TOTAL ALTA DIRECCIÓN (EN MILES DE EUROS)	1.980,70
--	-----------------

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

NÚMERO DE BENEFICIARIOS	6
-------------------------	---

	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	JUNTA GENERAL
Órgano que autoriza las cláusulas	X	

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

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

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
<p>Los Estatutos Sociales de REALIA Business, S.A., los cuales fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en su sesión celebrada el día 12 de abril de 2007, establecen en su artículo 26º, relativo a la retribución, que el cargo de consejero es retribuido. La retribución consistirá en una cantidad anual, fija y en metálico, que será determinada por la Junta General. El Consejo de Administración, si así lo acuerda la Junta General, distribuirá entre sus miembros la retribución acordada por ésta, teniendo en cuenta las funciones y responsabilidades ejercidas por cada uno de ellos dentro del propio Consejo o de sus Comisiones Delegadas.</p> <p>Adicionalmente, y con independencia de la retribución contemplada en el párrafo anterior, se prevé la posibilidad de establecer sistemas de remuneración referenciados al valor de cotización de las acciones o que conlleven la entrega de acciones o de derechos de opción sobre acciones, destinados a los consejeros. La aplicación de dichos sistemas de retribución deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas, que determinará el valor de las acciones que se tome como referencia, el número de acciones a entregar a cada consejero, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el plazo de duración de este sistema de retribución y demás condiciones que estime oportunas.</p> <p>Asimismo, y previo cumplimiento de los requisitos legales, podrán establecerse sistemas de retribución similares para el personal (directivo o no) de la Sociedad.</p>

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

	SÍ	NO
A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización	X	
La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos	X	

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

Sí.

	SÍ	NO
Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen	X	
Conceptos retributivos de carácter variable	X	
Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente	X	
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán	X	

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

Sí.

Cuestiones sobre las que se pronuncia el informe sobre la política de retribuciones

El Consejo sometió a la votación de la Junta General la política de retribuciones para el ejercicio 2007. Dicha Junta General, en su sesión celebrada el 12 de abril de 2007, aprobó unánimemente una retribución fija anual, delegando en el Consejo de Administración la distribución de esta cantidad entre sus miembros en función de su dedicación y naturaleza de sus servicios. En dicha sesión de la Junta General se acordó, con motivo de la inminente salida a Bolsa de la Sociedad, establecer una retribución fija anual por pertenencia al Consejo de Administración, por pertenencia a la Comisión Ejecutiva y por pertenencia a cada una de las Comisiones delegadas del Consejo de Administración.

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones

Informó

	SÍ	NO
¿Ha utilizado asesoramiento externo?		X
Identidad de los consultores externos.	--	

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

NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL DEL CONSEJERO	DENOMINACIÓN SOCIAL DEL ACCIONISTA SIGNIFICATIVO	CARGO
D. Fernando Falcó Fernández de Córdova	RB Business Holding, S.L.	Vocales
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L., representada por D ^a . Esther Alcocer Koplowitz	RB Business Holding, S.L.	Vocales
Mediación y Diagnósticos, S.A., representada por D. Mariano Pérez Claver	RB Business Holding, S.L.	Vocales
Participación y Cartera de Inversión, S.L., representada por D. Ramón Ferraz Ricarte	RB Business Holding, S.L.	Vocales

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

NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL DEL CONSEJERO VINCULADO	NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL DEL ACCIONISTA SIGNIFICATIVO VINCULADO	DESCRIPCIÓN RELACIÓN
--	--	--

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

No.

DESCRIPCIÓN MODIFICACIONES
--

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

Nombramiento de Consejeros:

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 16º del Reglamento del Consejo de Administración, la propuesta de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, habrán de recaer sobre personas de reconocida honorabilidad, solvencia, competencia técnica y experiencia, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los consejeros ejecutivos y dominicales, y previa propuesta de esta misma Comisión, en el caso de los consejeros independientes.

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

Reelección de Consejeros:

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

Evaluación de Consejeros:

De acuerdo con el apartado 4 del artículo 45° del mismo Reglamento, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será la encargada de verificar el carácter de cada consejero y revisar que cumple los requisitos para su calificación como ejecutivo, independiente o dominical. Asimismo, corresponde a esta Comisión la evaluación de las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, la definición de las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.

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

Remoción de Consejeros:

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

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

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

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

- a. Si se trata de Consejeros ejecutivos, cuando se cese en los puestos, cargos o funciones, a los que estuviera asociado su nombramiento como tales Consejeros ejecutivos.
- b. Si se trata de Consejeros dominicales, cuando el accionista cuyos intereses representen, transmita íntegramente o reduzca, en la debida proporción, la participación que tenía en la Sociedad.
- c. Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

- d. Cuando el propio Consejo así lo solicite por mayoría de, al menos, dos tercios de sus miembros, en los siguientes casos:

(i) Si, por haber infringido sus obligaciones como Consejeros, resultaren gravemente amonestados por el Consejo, previa propuesta o informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; o

(ii) Cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad.

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

Sí.

MEDIDAS PARA LIMITAR RIESGOS

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

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

Sí.

EXPLICACIÓN DE LAS REGLAS

El artículo 37º del Reglamento del Consejo de Administración, relativo a la figura del Presidente y sus funciones, en su apartado 2 establece expresamente que, cuando el Presidente sea el primer ejecutivo de la compañía, se facultará también a uno de los consejeros independientes para:

(i) solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día;

(ii) coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y

(iii) dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

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

No.

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

ADOPCIÓN DE ACUERDOS		
Descripción del acuerdo	Quórum	Tipo de Mayoría
Delegación permanente de todas o alguna de las facultades legalmente delegables del Consejo de Administración en la Comisión Ejecutiva, en el Presidente o en los Consejeros Delegados, y la designación de los consejeros que hayan de ocupar tales cargos. Demás acuerdos (véase nota).	Se requiere que concurran a la reunión, presentes o representados, dos terceras partes de los componentes del Consejo de Administración.	Dos terceras partes de los componentes del Consejo de Administración.

Nota: En los demás acuerdos del Consejo se requiere, para su aprobación, mayoría absoluta de los concurrentes.

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

No.

DESCRIPCIÓN DE LOS REQUISITOS

--

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

No.

MATERIAS EN LAS QUE EXISTE VOTO DE CALIDAD

--

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

No.

Edad límite presidente	--
Edad límite consejero delegado	--
Edad límite consejero	--

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

No.

Número máximo de años de mandato	--
----------------------------------	----

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

EXPLICACIÓN DE LOS MOTIVOS Y DE LAS INICIATIVAS

--

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

Sí

SEÑALE LOS PRINCIPALES PROCEDIMIENTOS

El artículo 45º del Reglamento del Consejo de Administración, relativo a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en su apartado 4.h establece como una de las funciones de dicha Comisión, informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género, y velar para que al proveerse nuevas vacantes se apliquen procedimientos que permitan una selección equilibrada de los integrantes del Consejo, teniendo en cuenta las recomendaciones de buen gobierno corporativo vigentes en cada momento.

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

Asistir a las reuniones de los órganos de los que forman parte, es una de las principales obligaciones de los Consejeros. No obstante, en el caso indispensable en que no pueda asistir a las sesiones a las que hayan sido convocados, podrán hacerse representar por otro Consejero, mediante escrito dirigido al Presidente del Consejo de Administración. En este caso, deberán instruir al Consejero al que, en su caso, haya conferido su representación (artículo 22º.2.b del Reglamento del Consejo y artículo 24º de los Estatutos).

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

Número de reuniones del Consejo	13
Número de reuniones del Consejo sin la asistencia del Presidente	0

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

Número de reuniones de la Comisión ejecutiva o delegada	9
Número de reuniones del Comité de Auditoría (*)	4
Número de reuniones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (*)	2
Número de reuniones de la Comisión de Nombramientos	--
Número de reuniones de la Comisión de Retribuciones	--
Número de reuniones de la Comisión de Operaciones Vinculadas (*)	1

(*) Constituidas el 6 de junio de 2007.

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

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	8
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	4,85

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

Sí.

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

NOMBRE	CARGO
D. Ignacio Bayón Mariné	Presidente Ejecutivo (véase nota)
D. Juan Antonio Franco Díez	Subdirector General y Director de Administración y Finanzas (véase nota)

Nota: El Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 10º apartado 1, sobre las funciones específicas relativas a las Cuentas Anuales y al Informe de Gestión establece que el Consejo de administración formulará las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, tanto individuales como consolidados, de manera que los mismos muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de REALIA, conforme a lo previsto en la Ley, habiendo recibido previamente el informe del Comité de Auditoría y Control. Tales cuentas serán previamente certificadas, en cuanto a su integridad y exactitud, por el Director General de Administración y Finanzas con e Visto Bueno del Presidente, si tuviera facultades ejecutivas y, en caso contrario, con el del Consejero Delegado.

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

El Comité de Auditoría y Control tiene, entre otras funciones, la de supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y al Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables. Igualmente, le corresponde supervisar el proceso de elaboración de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión, individuales y consolidados, para su formulación por el Consejo de acuerdo con la Ley, así como informar al Consejo de Administración, para su formulación de acuerdo con la ley, sobre la corrección y fiabilidad de las cuentas anuales e informes de gestión, individuales y consolidados, y de la información financiera periódica que se difunda a los mercados.

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

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

No.

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

PROCEDIMIENTOS DE NOMBRAMIENTO Y CESE

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

	SÍ	NO
¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	X	
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	X	
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	X	
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	X	

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

Sí.

OBSERVACIONES

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

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

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

- La sociedad comunicará como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañará de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, su hubieran existido, de su contenido.
- Se asegurará de que la sociedad y el auditor respeten las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores.
- En caso de renuncia del auditor externo, el Comité examinará las circunstancias que la hubieran motivado.

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

No.

AUDITOR SALIENTE	AUDITOR ENTRANTE
--	--

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

No.

EXPLICACIÓN DE LOS DESACUERDOS
--

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

Sí.

	SOCIEDAD	GRUPO	TOTAL
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	402,00	40,00	442,00 (véase nota)
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	83,75	38,10	75,56 (véase nota)

Nota: Durante el ejercicio 2007 el porcentaje de servicios prestados por el Auditor externo, al margen de la auditoría, es especialmente elevado debido a la colaboración prestada a la Sociedad en el proceso de la salida a Bolsa.

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

No.

EXPLICACIÓN DE LAS RAZONES

--

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

	SOCIEDAD	GRUPO
Número de años ininterrumpidos	5	5

	SOCIEDAD	GRUPO
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría / Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	62,5%	62,5%

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL DEL CONSEJERO	DENOMINACIÓN DE LA SOCIEDAD OBJETO	% PARTICIPACIÓN	CARGO O FUNCIONES
D. Íñigo Aldaz Barrera	Imbal, S.A.	20,000	Consejero
D. José Aguinaga Cárdenas	Eurocis, S.A.	6,247	Presidente
D. José Aguinaga Cárdenas	Gran Vía 2006, S.L.	5,973	Presidente
D. José Aguinaga Cárdenas	Gran Vía 2007, S.L.	7,500	Presidente
D. José Aguinaga Cárdenas	Gran Vía 2008, S.L.	15,000	Presidente
D. Fernando Falcó Fernández de Córdova	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	0,006	Consejero
D. Rafael Montes Sánchez	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	0,052	Consejero Delegado
Dª Carmen Iglesias Cano	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	0,000	--
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	0,000	--

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

Sí.

DETALLE EL PROCEDIMIENTO

El procedimiento se recoge en el artículo 31º del Reglamento del Consejo de Administración, en el que se dispone literalmente lo siguiente:

1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros externos pueden solicitar la contratación con cargo a REALIA de asesores legales, contables, financieros u otros expertos.

El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.

2. La solicitud de contratar asesores o expertos externos ha de ser formulada al Presidente de REALIA y será autorizada por el Consejo de Administración si, a juicio de éste:

- a. es necesaria para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros independientes;
- b. su coste es razonable, a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de REALIA; y
- c. la asistencia técnica que se recaba no puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de REALIA.

3. En el supuesto de que la solicitud de auxilio de expertos fuere efectuada por cualquiera de las Comisiones del Consejo, no podrá ser denegada, salvo que éste por mayoría de sus componentes considere que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 2 de este artículo.

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

Sí.

DETALLE EL PROCEDIMIENTO

El Reglamento del Consejo de Administración dedica su artículo 30º a desarrollar el contenido de la facultad de información e inspección de los Consejeros. En este sentido, dicho artículo establece lo siguiente:

{ XE" Artículo 30º. Facultades de información e inspección."}

1. Para el cumplimiento de sus funciones, todo Consejero podrá informarse sobre cualquier aspecto de REALIA y sus sociedades filiales y participadas, sean nacionales o extranjeras. A tales efectos podrá examinar la documentación que estime necesaria, tomar contacto con los responsables de los departamentos afectados y visitar las correspondientes instalaciones.
2. Con el fin de no perturbar la gestión ordinaria del Grupo REALIA, el ejercicio de las facultades de información se canalizará a través del Presidente, quien atenderá las solicitudes del Consejero, facilitándole directamente la información u ofreciéndole los interlocutores apropiados en el nivel de la organización que proceda.
3. En el supuesto de que la solicitud de información hubiera sido denegada, retrasada o defectuosamente atendida, el Consejero solicitante podrá repetir su petición ante el Comité de Auditoría y Control, el cual, oídos el Presidente y el Consejero solicitante, decidirá lo que a los efectos anteriores resulte pertinente.
4. La información solicitada sólo podrá ser denegada cuando a juicio del Presidente y del Comité de Auditoría y Control sea innecesaria o resulte perjudicial para los intereses sociales. Tal denegación no procederá cuando la solicitud haya sido respaldada por la mayoría de los componentes del Consejo.

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

Sí.

DETALLE EL PROCEDIMIENTO

Descrito en el apartado B.1.20.

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

No.

NOMBRE DEL CONSEJERO	CAUSA PENAL	OBSERVACIONES
--	--	--

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

No.

DECISIÓN TOMADA	EXPLICACIÓN RAZONADA
Procede continuar / No procede	--

B.2 Comisiones del Consejo de Administración.

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

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

NOMBRE	CARGO	TIPOLOGÍA
D. Ignacio Bayón Marín	Presidente	Ejecutivo
D. José Aguinaga Cárdenas	Vocal	Dominical
D. Íñigo Aldaz Barrera	Vocal	Ejecutivo
D. Rafael Montes Sánchez	Vocal	Dominical
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L., representada por D ^a Esther Alcocer Koplowitz	Vocal	Dominical
Mediación y Diagnósticos, S.A., representada por D. Mariano Pérez Claver	Vocal	Dominical
Participación y Cartera de Inversión, S.L., representada por D. Ramón Ferraz Ricarte	Vocal	Dominical

COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL

NOMBRE	CARGO	TIPOLOGÍA
D ^a María Antonia Linares Liébana	Presidente	Independiente
D. José Aguinaga Cárdenas	Vocal	Dominical
D. Fernando Falcó Fernández de Córdova	Vocal	Dominical
D ^a Carmen Iglesias Cano	Vocal	Independiente
Participación y Cartera de Inversión, S.L., representada por D. Ramón Ferraz Ricarte	Vocal	Dominical

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

NOMBRE	CARGO	TIPOLOGÍA
D. José María Mas Millet	Presidente	Independiente
Dª Carmen Iglesias Cano	Vocal	Independiente
D. Rafael Montes Sánchez	Vocal	Dominical
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L., representada por Dª Esther Alcocer Koplowitz	Vocal	Dominical
Mediación y Diagnósticos, S.A., representada por D. Mariano Pérez Claver	Vocal	Dominical

COMISIÓN DE OPERACIONES VINCULADAS

NOMBRE	CARGO	TIPOLOGÍA
D. José María Mas Millet	Presidente	Independiente
D. Íñigo Aldaz Barrera	Vocal	Ejecutivo
D. Ignacio Bayón Marín	Vocal	Ejecutivo
Dª Carmen Iglesias Cano	Vocal	Independiente
Dª María Antonia Linares Liébana	Vocal	Independiente

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

	SÍ	NO
Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.	X	
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.	X	
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.	X	
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima, las irregularidades del potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.	X	
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.	X	
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.	X	
Asegurar la independencia del auditor externo.	X	
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.	X	

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

COMISIÓN EJECUTIVA:

(Artículo 25º de los Estatutos Sociales y 43º del Reglamento del Consejo de Administración)

Composición, nombramiento y cese:

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

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

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

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

Competencias:

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

- i) A propuesta del Presidente o del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.
- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.
- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General. A estos efectos, se entiende comprendida la aprobación de inversiones, desinversiones, créditos, préstamos, líneas de avales o afianzamiento y cualquier otra facilidad financiera cuyo importe unitario sea superior a dieciocho millones (18.000.000) de euros.
- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- vi) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas"), previo informe de la Comisión de Operaciones Vinculadas.

Funcionamiento:

La Comisión Ejecutiva celebrará sus sesiones ordinarias con periodicidad mensual, excluido el mes de agosto, pudiendo reunirse con carácter extraordinario cuando lo requieran los intereses sociales. En este sentido, se reunirá cuantas veces sea convocada por su Presidente (por propia iniciativa), o en su caso, Vicepresidente que le sustituya, pudiendo asistir a sus sesiones, para ser oída, cualquier persona, sea o no extraña a la sociedad, que sea convocada al efecto, por acuerdo de la propia Comisión o del Presidente de la misma, a los efectos que se determinen, en razón de la finalidad del asunto de que se trate. Igualmente, será convocada necesariamente en los casos en que lo pidan, al menos, dos de sus componentes.

Las convocatorias se harán por carta, email, telegrama, telefax o fax que justifique la recepción por el consejero convocado, con un mínimo de 24 horas. No obstante, se procurará que, salvo urgencia justificada, la convocatoria se haga con una antelación no inferior a diez días. Junto con la convocatoria de cada reunión, se remitirá a los miembros de la Comisión Ejecutiva la documentación pertinente para que puedan formar su opinión y emitir su voto.

La Comisión Ejecutiva quedará válidamente constituida con la asistencia, presentes o representados, de, al menos, la mayoría de sus miembros; y adoptará sus acuerdos por mayoría absoluta de sus miembros. Los miembros de la Comisión podrán delegar su representación en otro de ellos, pero ninguno podrá asumir más de dos representaciones, además de la propia.

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

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

COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL:

(Artículo 27º de los Estatutos Sociales, 44º del Reglamento del Consejo de Administración y Título VIII del Reglamento Interno de Conducta)

Composición, nombramiento y cese:

La Sociedad tendrá un Comité de Auditoría y Control, compuesto por un mínimo de tres y un máximo de cinco Consejeros, nombrados por el Consejo de Administración por un período no superior al de su mandato como Consejeros y sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente, en la medida en que también lo fueran como Consejeros. Todos los miembros del Comité de Auditoría y Control deberán ser Consejeros externos. Los miembros del Comité de Auditoría y Control, y de forma especial su presidente, se designarán teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

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

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

Competencias:

El Comité de Auditoría y Control supervisará la auditoría interna, que velará por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno. El responsable de la función de auditoría interna presentará al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informará directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someterá al final de cada ejercicio un informe de actividades.

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

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

i) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

ii) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

iii) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

iv) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

b) En relación con el auditor externo:

i) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.

ii) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.

iii) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:

- *La sociedad comunicará como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañará de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.*
- *Se asegurará de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;*
- *En caso de renuncia del auditor externo, el Comité examinará las circunstancias que la hubieran motivado.*

iv) Respecto del grupo REALIA, el Comité favorecerá que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

c) En relación con otras funciones, corresponde al Comité de Auditoría y Control:

i) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.

ii) Supervisar el proceso de elaboración de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión, individuales y consolidados, para su formulación por el Consejo de acuerdo con la Ley.

iii) Informar al Consejo, para su formulación de acuerdo con la ley, sobre la corrección y fiabilidad de las cuentas anuales e informes de gestión, individuales y consolidados, y de la información financiera periódica que se difunda a los mercados.

iv) Evacuar informes sobre las propuestas de modificación del Reglamento del Consejo de Administración.

v) Decidir lo que proceda en relación con los derechos de información de los Consejeros que acudan a este Comité, de acuerdo con lo establecido en el artículo 30 del Reglamento del Consejo de Administración (desarrollado en el apartado B.1.42.).

vi) Emitir los informes y las propuestas que le sean solicitados por el Consejo de Administración o por el Presidente de éste y los que estime pertinentes para el mejor cumplimiento de sus funciones.

vii) Realizar los informes y actuaciones que se describan en el Contrato Marco y las funciones que se describen en el Reglamento Interno de Conducta.

d) Informar al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos:

i) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.

ii) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

Funcionamiento:

El Comité de Auditoría y Control se reunirá como mínimo trimestralmente y, además, cada vez que lo convoque su Presidente, o a instancia de dos de sus miembros. Anualmente, el Comité elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo de Administración.

Estará obligado a asistir a las sesiones del Comité y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo y del personal del Grupo REALIA que fuese requerido a tal fin, e incluso disponer que los empleados comparezcan sin presencia de ningún otro directivo. También podrá requerir el Comité la asistencia a sus sesiones de los Auditores de Cuentas de REALIA.

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

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

Los miembros del Comité de Auditoría y Control podrán ser asistidos, durante la celebración de sus sesiones, por las personas que, con la cualidad de asesores y hasta un máximo de dos por cada miembro del Comité, consideren conveniente. Tales asesores asistirán a las reuniones con voz, pero sin voto.

El Secretario auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento del Comité, ocupándose de reflejar debidamente en las actas, el desarrollo de las sesiones y el contenido de las deliberaciones. De cada sesión el Secretario o quien ejerza sus funciones levantará acta que será firmada por los miembros del Comité que hayan asistido a la misma. El acta será remitida a todos los miembros del Consejo.

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

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES:

(Artículo 45º del Reglamento del Consejo de Administración)

Composición, nombramiento y cese:

La Sociedad tendrá una Comisión de Nombramientos y Retribuciones compuesta por un mínimo de tres miembros y un máximo de cinco miembros, nombrados por el Consejo de Administración por un período no superior al de su mandato como Consejeros y sin perjuicio de poder ser reelegidos en la medida en que también lo fueran como consejeros. El Consejo designará a los miembros de la Comisión, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de la Comisión.

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

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones designará de entre sus miembros un Presidente. También designará un Secretario, el cual podrá no ser miembro de la misma.

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

Competencias:

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene las siguientes funciones:

- a. Informar las propuestas de nombramientos y reelecciones de Consejeros ejecutivos y dominicales, y formular las propuestas de nombramiento de consejeros independientes.
- b. Informar las propuestas de cese de los miembros del Consejo y de las Comisiones.
- c. Verificar el carácter de cada consejero y revisar que cumple los requisitos para su calificación como ejecutivo, independiente o dominical.
- d. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- e. Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- f. Informar anualmente sobre el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la sociedad.
- g. Informar los nombramientos y ceses del Secretario del Consejo y de los altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- h. Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género, y velar para que al proveerse nuevas vacantes se apliquen procedimientos que permitan una selección equilibrada de los integrantes del Consejo, teniendo en cuenta las recomendaciones de buen gobierno corporativo vigentes en cada momento.
- i. Proponer al Consejo la política de retribución de los consejeros y altos directivos.
- j. Proponer al Consejo la retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
- k. Proponer al Consejo las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- l. Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- m. Elaborar y llevar un registro de situaciones de Consejeros y Altos Directivos de REALIA, y recibir y custodiar en ese registro las informaciones personales que le faciliten los Consejeros.
- n. Recibir la información que suministren los consejeros en el supuesto previsto en el artículo 24.2 del Reglamento del Consejo de Administración ("Las personas que, bajo cualquier forma tengan intereses opuestos a los de la sociedad, cesarán en su cargo a petición de cualquier socio y por acuerdo de la Junta General").
- o. Informar sobre el aprovechamiento en beneficio de un Consejero de oportunidades de negocio o el uso de activos del Grupo de Sociedades, previamente estudiadas y desestimadas por el Grupo REALIA.

Funcionamiento:

La Comisión se reunirá con la periodicidad que se determine y cada vez que la convoque su Presidente o lo soliciten dos de sus miembros. Anualmente, la Comisión elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo.

Estará obligado a asistir a las sesiones de la Comisión y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo y del personal del Grupo REALIA que fuese requerido a tal fin.

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

Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrán ser asistidos, durante la celebración de sus sesiones, por las personas que, con la cualidad de asesores y hasta un máximo de dos por cada miembro de dicha Comisión, consideren conveniente. Tales asesores asistirán a las reuniones con voz, pero sin voto. Igualmente, para el mejor cumplimiento de sus funciones la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos, a cuyo efecto será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de Administración en relación con el auxilio de expertos (desarrollado en el apartado B.1.41.).

El Secretario auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento de la Comisión ocupándose de reflejar debidamente en las actas el desarrollo de las sesiones y el contenido de las deliberaciones. De cada sesión se levantará acta que será firmada por los miembros de la Comisión que hayan asistido a la misma. El acta será remitida a todos los miembros del Consejo.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá consultar al Presidente ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y a los altos directivos. Cualquier consejero podrá solicitar de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

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

COMISIÓN DE OPERACIONES VINCULADAS:

(Artículo 46º del Reglamento del Consejo de Administración)

Composición, nombramiento y cese:

La Sociedad tendrá una Comisión de Operaciones Vinculadas compuesta por un mínimo de tres miembros y un máximo de cinco miembros, nombrados por el Consejo de Administración por un período no superior al de su mandato como Consejeros y sin perjuicio de poder ser reelegidos en la medida en que también lo fueran como consejeros. El Consejo designará a los miembros de la Comisión, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de la Comisión.

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

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

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

Competencias:

La Comisión de Operaciones Vinculadas tiene las siguientes funciones:

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

Funcionamiento:

El Secretario auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento de la Comisión ocupándose de reflejar debidamente en las actas el desarrollo de las sesiones y el contenido de las deliberaciones.

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

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

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

DENOMINACIÓN COMISIÓN	BREVE DESCRIPCIÓN
Comisión Ejecutiva	Ver apartado B.2.3
Comité de Auditoría y Control	Ver apartado B.2.3
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Ver apartado B.2.3
Comisión de Operaciones Vinculadas	Ver apartado B.2.3

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

El Reglamento del Consejo de Administración aprobado el 12 de abril de 2007 contiene en su articulado los aspectos que regulan la Comisión Ejecutiva (en su artículo 43º), el Comité de Auditoría y Control (en su artículo 44º), la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (en su artículo 45º) y la Comisión de Operaciones Vinculadas (en su artículo 46º).

El Reglamento del Consejo de Administración, así como toda la normativa societaria, puede ser consultado en la web de la Sociedad (www.realia.es).

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

No.

EN CASO NEGATIVO, EXPLIQUE LA COMPOSICIÓN EJECUTIVA

La Comisión Ejecutiva está formada por un 71,43% de consejeros externos (todos ellos dominicales) y un 28,57% de consejeros ejecutivos, mientras que el Consejo de Administración está formado por un 84,62% de consejeros externos (de los cuales un 23,08% son independientes y un 61,54% son dominicales) y un 15,38% de consejeros ejecutivos.

C. OPERACIONES VINCULADAS

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

Sí (véase nota).

Nota: En el caso de REALIA Business, S.A., la comisión que debe emitir el informe favorable es la Comisión de Operaciones Vinculadas.

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

NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL DEL ACCIONISTA SIGNIFICATIVO	NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL DE LA SOCIEDAD O ENTIDAD DE SU GRUPO	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	TIPO DE LA OPERACIÓN	IMPORTE (MILES DE EUROS)
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Financiera	Préstamo sindicado	210.224,00
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	SIIC de Paris	Financiera	Préstamo sindicado	150.000,00
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	REALIA Business, S.A.	Financiera	Préstamo hipotecario ⁽¹⁾	10.588,00
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	Setecampos, S.A.	Financiera	Línea de Crédito	500,00
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	REALIA Business, S.A.	Financiera	Préstamo hipotecario ⁽²⁾	2.240,00
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	REALIA Business, S.A.	Financiera	Préstamo hipotecario ⁽³⁾	5.974,00
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	R. Y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L.	Financiera	Línea de Crédito	6.200,00
Noriega, S.A.	REALIA Business, S.A.	Contractual	Ejecución de obra ⁽⁴⁾	16.199,86
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	REALIA Business, S.A.	Contractual	Ejecución de obra ⁽⁵⁾	4.298,67
ISO (Grupo FCC)	REALIA Business, S.A.	Contractual	Ejecución de obra ⁽⁶⁾	19.991,80
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	REALIA Business, S.A.	Contractual	Ejecución de obra ⁽⁷⁾	23.900,00
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	REALIA Business, S.A.	Contractual	Ejecución de obra ⁽⁸⁾	2.550,00
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	REALIA Business, S.A.	Contractual	Ejecución de obra ⁽⁹⁾	6.350,00

⁽¹⁾ Préstamo hipotecario correspondiente a la promoción Residencial Fuenteserena III.

⁽²⁾ Préstamo hipotecario correspondiente a la promoción Las Fuentes de Sanchinarro V (viviendas libres).

⁽³⁾ Préstamo hipotecario correspondiente a la promoción Las Fuentes de Sanchinarro V (viviendas protegidas).

⁽⁴⁾ Contrato de ejecución de obras de la promoción Hato Verde V.

⁽⁵⁾ Contrato de ejecución de obras del centro comercial As Cancelas.

⁽⁶⁾ Contrato de ejecución de obras de la promoción Turó del Mar VI.

⁽⁷⁾ Contrato de ejecución de obras de la promoción Pinto Tenerife.

⁽⁸⁾ Contrato de ejecución de obras de la promoción Aguamar, fase II.

⁽⁹⁾ Contrato de ejecución de obras de la promoción Nueva Panorámica, fase I.

Nota: No se han relacionado los alquileres de oficinas por no considerarse operaciones relevantes.

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

NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL DE LOS ADMINISTRADORES O DIRECTIVOS	NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL DE LA SOCIEDAD O ENTIDAD DE SU GRUPO	NATURALEZA DE LA OPERACIÓN	TIPO DE LA OPERACIÓN	IMPORTE (MILES DE EUROS)
--	--	--	--	--

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

DENOMINACIÓN SOCIAL DE LA ENTIDAD DE SU GRUPO	BREVE DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN	IMPORTE (MILES DE EUROS)
--	--	--

Nota: No se han realizado operaciones que no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

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

No.

NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL DEL CONSEJERO	DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN DE CONFLICTOS DE INTERÉS
--	--

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

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

{ XE" Artículo 25°. Conflictos de intereses y operaciones vinculadas."}

1. El Consejero deberá abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones que afecten a asuntos en los que pueda hallarse interesado personalmente, y de votar en las correspondientes decisiones.
2. Se considerará que también existe interés personal del Consejero cuando el asunto afecte:
 - a. *al cónyuge, o a personas con análoga relación de afectividad, del Consejero o a una persona con la que dicho Consejero tenga relación de parentesco, por consanguinidad o afinidad, de hasta el 4° grado, inclusive, o*
 - b. *a una sociedad en la que tenga una participación significativa. Se considera que una participación es significativa cuando el Consejero, por sí solo o en unión de personas con la que les una la relación de parentesco como la definida en el anterior apartado a), sea titular de más del 15% de los derechos políticos o económicos o, sin alcanzar este porcentaje, pueda designar un miembro, al menos, de su órgano de administración.*
3. El Consejero deberá informar al Consejo, con la debida antelación, de cualquier situación susceptible de suponer un conflicto de intereses con el interés del Grupo de sociedades de REALIA o de sus sociedades vinculadas.
4. Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados deberán ser autorizadas por el Consejo, previo informe de la Comisión de Operaciones Vinculadas. La autorización del Consejo y el informe de la Comisión de Operaciones Vinculadas no serán necesarios, sin embargo, en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:
 - a. *Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa;*
 - b. *Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;*
 - c. *Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.*
5. El Consejo decidirá sobre las operaciones vinculadas previo informe de la Comisión de Operaciones Vinculadas. Los consejeros a los que afecten dichas operaciones, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, deberán ausentarse de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ellas.
6. En todo caso, las transacciones relevantes de cualquier clase, realizadas por cualquier consejero con la sociedad REALIA, sus filiales o participadas, deberán constar en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Esta obligación abarca, asimismo, las transacciones relevantes realizadas entre la Sociedad y sus accionistas- directos e indirectos- significativos.

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

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

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

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

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

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

No.

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

SOCIEDADES FILIALES COTIZADAS

--

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo:

Sí.

No.

DEFINA LAS EVENTUALES RELACIONES DE NEGOCIO ENTRE LA SOCIEDAD MATRIZ Y LA SOCIEDAD FILIAL COTIZADA, Y ENTRE ÉSTA Y LAS DEMÁS EMPRESAS DEL GRUPO:

--

Indique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

MECANISMOS PARA RESOLVER LOS EVENTUALES CONFLICTOS DE INTERÉS

El 8 de mayo de 2007 REALIA, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, suscribieron un Contrato Marco con el fin de regular las relaciones entre las mismas, y los mecanismos para solucionar los conflictos que, en su caso, se planteen. (Véase apartado G)

D. SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

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

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

RIESGOS FINANCIEROS.

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

1. Riesgo de crédito.

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a sus deudas comerciales y, en su caso, a deudas por arrendamientos. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección del Grupo en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. Asimismo, en la actividad de venta de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. La práctica totalidad de dichos aplazamientos cuentan con garantía real o avales de entidades financieras

2. Riesgo de tipo de interés y solvencia.

Debido a las fluctuaciones y a la volatilidad de los mercados monetarios se producen cambios en los tipos de interés que conllevan variaciones en la carga financiera derivada de la deuda del Grupo. Con el objetivo de estar en la posición más adecuada para los intereses del Grupo Realia, se mantiene una política activa en la gestión del riesgo de tipo de interés y la solvencia del propio Grupo.

Dada la naturaleza de las actividades del Grupo, estrechamente ligadas a la inflación, la política financiera del mismo consiste en procurar que tanto los activos financieros circulantes, que proporcionan una cobertura natural a los pasivos financieros circulantes, como la deuda del Grupo, queden, en parte, referenciados a tipo de interés variable, realizándose operaciones de cobertura del tipo de interés cuando se considera necesario.

3. Riesgo de tipo de cambio.

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

La política general del Grupo Realia es deducir, dentro de lo posible, el efecto negativo que la exposición a las distintas divisas tiene en sus estados financieros, tanto en los movimientos transaccionales como en los puramente patrimoniales. Por ello el Grupo Realia gestiona cómo el riesgo de tipo de cambio puede afectar tanto al Balance como a la Cuenta de Resultados.

4. Riesgo de concentración.

Es el riesgo derivado de la concentración de operaciones de financiación bajo unas características comunes, como pueden ser:

- i) las fuentes de financiación, riesgo que se controla mediante la obtención de financiación de diversas Entidades Financieras, tanto nacionales como internacionales;
- ii) los mercados, riesgo que se controla operando en distintos mercados o ámbitos territoriales;
- iii) los productos, riesgo que se controla mediante la contratación de diversos productos financieros tales como préstamos, créditos, operaciones sindicadas, o descuentos.

RIESGOS DE MERCADO.

El Grupo REALIA actúa en dos segmentos del mercado inmobiliario, como son la promoción de viviendas y el arrendamiento de inmuebles. Los principales riesgos de mercado que estos segmentos asumen se corresponden con el carácter cíclico de la actividad inmobiliaria que produce oscilaciones en la demanda y los precios, tanto en la promoción de viviendas como en el arrendamiento de inmuebles. El Grupo Realia mitiga dichos riesgos mediante la diversificación geográfica (tanto a nivel local, como internacional) y de producto y un gestión proactiva de la actividad comercial.

RIESGOS EN MATERIAS DE ÍNDOLE LEGAL Y FISCAL.

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

RIESGOS ECONÓMICOS

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

RIESGOS EN MATERIA DE PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITALES E INFRACCIONES MONETARIAS.

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que el Grupo tiene implantado, de conformidad con la legislación aplicable, contando con el correspondiente Manual en el que se recogen las normas de orden interno relativos a esta materia y con un Órgano de Control, Información y Comunicación que mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Entidad como con los Servicios de Prevención.

RIESGOS EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.

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

RIESGOS EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS.

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

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

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

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

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

No.

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

RIESGO MATERIALIZADO EN EL EJERCICIO	CIRCUNSTANCIAS QUE LO HAN MOTIVADO	FUNCIONAMIENTO DE LOS SISTEMAS DE CONTROL
--	--	--

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control:

Sí.

En caso afirmativo detalle cuáles son sus funciones.

NOMBRE DE LA COMISIÓN U ÓRGANO	DESCRIPCIÓN DE FUNCIONES
Comité de Auditoría y Control	Ver apartado B.2.3

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

El Grupo cumple con toda la regulación que le es aplicable. De hecho, el cumplimiento con la Norma constituye uno de los pilares de la buena marcha de la compañía.

El peso principal de conocimiento de las distintas Normas de aplicación al Grupo recae sobre la Asesoría Jurídica del mismo, que, mediante instrucciones sobre legislación aplicable de especial relevancia, consigue una actualización permanente del personal de la compañía, en las distintas materias. Asimismo, siempre que se considera necesario por el supuesto concreto ante el que se encuentre la entidad, se cuenta con la colaboración de despachos externos de primera categoría, tanto en el territorio nacional como en operaciones en el exterior.

E. JUNTA GENERAL

E.1 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General.

No.

	% DE QUÓRUM DISTINTO AL ESTABLECIDO EN ART. 102 LSA PARA SUPUESTOS GENERALES	% DE QUÓRUM DISTINTO AL ESTABLECIDO EN ART. 103 LSA PARA LOS SUPUESTOS ESPECIALES DEL ART. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	--	--
Quórum exigido en 1ª convocatoria	--	--

DESCRIPCIÓN DE LAS DIFERENCIAS
--

E.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales:

No.

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

	MAYORÍA REFORZADA DISTINTA A LA ESTABLECIDA ART. 103.2 LSA PARA LOS SUPUESTOS DEL 103.1	OTROS SUPUESTOS DE MAYORÍA REFORZADA
% establecido por la entidad para la adopción de acuerdos	--	--

DESCRIBA LAS DIFERENCIAS

--

E.3 Relación de los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA:

No existen diferencias respecto al régimen general de la LSA. No obstante, los Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General de Accionistas, aprobado éste último el 12 de abril de 2007, se preocupan por desarrollar dichos derechos, y a tal fin establecen lo siguiente:

Artículo 18º de los Estatutos Sociales (Derecho de información):

Desde el mismo día de publicación de la convocatoria de la Junta General de Accionistas y hasta el séptimo día anterior, inclusive, al previsto para su celebración en primera convocatoria, los accionistas podrán solicitar de los administradores, por escrito, los informes o aclaraciones que estimen precisos, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Además, con la misma antelación y forma, los accionistas podrán solicitar informes o aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General de Accionistas.

Los administradores estarán obligados a facilitar la información por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General.

Durante la celebración de la Junta General, los Accionistas de la Sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día y, en caso de no ser posible satisfacer el derecho del accionista en ese momento, los Administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito dentro de los siete días siguientes al de la terminación de la Junta.

Las solicitudes de información o aclaraciones que en relación con los asuntos del orden del día formulen los accionistas verbalmente al Presidente durante el acto de la Junta General antes del examen y deliberación sobre los puntos contenidos en el orden del día o por escrito después del séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General serán tratadas también verbalmente y durante el acto de la Junta General por cualquiera de los administradores presente a indicación, del Presidente.

Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de los párrafos anteriores, salvo en los casos en que, a juicio del Presidente, la publicidad de la información solicitada perjudique los intereses sociales. No procederá la denegación de información cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el 25% del capital social.

Artículo 19º de los Estatutos Sociales (Representación):

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse en los términos y con el alcance establecido en la Ley de Sociedades Anónimas, por escrito y con carácter especial para cada Junta, salvo que se trate del cónyuge, ascendiente o descendiente del representado o de apoderado general, en documento público para administrar todo el patrimonio que el accionista representado tuviese en territorio nacional.

Podrá también conferirse la representación por los medios de comunicación telemáticos que, garantizando debidamente la identidad del representado y del representante, el Consejo de Administración determine, en su caso, con ocasión de la convocatoria de cada Junta, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

El Presidente, el Secretario de la Junta General o las personas designadas por su mediación, se entenderán facultadas para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta.

La representación será siempre revocable. La asistencia personal del representado a la Junta tendrá valor de revocación.

**Artículo 8º de los Reglamentos de la Junta General de Accionistas
(Información disponible desde la fecha de la convocatoria):**

La Sociedad pondrá a disposición de sus accionistas desde la fecha de la convocatoria, en su domicilio social, en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en las Bolsas de Valores en las que esté admitida a cotización, y a través de su página web:

1. El texto íntegro de la convocatoria.
2. El texto detallado de todas las propuestas de acuerdos formuladas por el Consejo de Administración en relación con los puntos comprendidos en el orden del día. En relación con las propuestas de nombramiento o reelección de consejeros, se incluirá un perfil profesional y biográfico; información sobre otros Consejos de administración a los que pertenezca la persona propuesta, se trate o no de sociedades cotizadas; la Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos; la fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y las acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.
3. Los documentos o informaciones que, de acuerdo con la Ley, deban ponerse a disposición de los accionistas sobre los asuntos comprendidos en el orden del día desde la fecha de la convocatoria.
4. Información sobre los cauces de comunicación entre la Sociedad y los accionistas a los efectos de poder recabar información o formular preguntas, aclaraciones o sugerencias, de conformidad con la normativa aplicable.

**Artículo 9º de los Reglamentos de la Junta General de Accionistas
(Derecho de información previo o durante la celebración de la Junta General):**

1. Hasta el séptimo día anterior, inclusive, a aquel en que esté prevista la celebración de la Junta General de que se trate, en primera convocatoria, los accionistas podrán formular las preguntas o peticiones de informaciones o aclaraciones que se refieran a puntos comprendidos en el orden del día, o a la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, desde la celebración de la Junta General inmediatamente anterior.
2. Las solicitudes de información o aclaraciones que en relación con los asuntos del orden del día formulen los accionistas verbalmente del Presidente durante el acto de la Junta General antes del examen y deliberación sobre los puntos contenidos en el orden del día o por escrito después del séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, serán tratadas también verbalmente y durante el acto de la Junta General por cualquiera de los administradores presentes, a indicación del Presidente.
3. Las solicitudes de información podrán realizarse utilizando la dirección de correo electrónico que, a tal fin, se pondrá a disposición de los accionistas en la página web de la sociedad para cada Junta General, o, en su caso, mediante petición escrita dirigida al Departamento de Bolsa y de Relaciones con los Accionistas en el domicilio social, personalmente o mediante su entrega por cualquier medio de correo postal o mensajería. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio del derecho de los accionistas de obtener los documentos de forma impresa y de solicitar su envío gratuito cuando así lo establezca la Ley.
4. Las peticiones de información reguladas en este artículo se contestarán, una vez comprobada la identidad y condición de accionista de los solicitantes, hasta el día de la Junta General de Accionistas de que se trate, antes de su celebración, a través del mismo medio escrito en que se formularon. En todo caso, los administradores podrán cursar la información en cuestión a través de correo certificado con acuse de recibo o burofax.

5. El Presidente podrá denegar la información solicitada cuando, a su juicio, la publicación de los datos solicitados perjudique los intereses sociales, salvo en el caso de que la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social.
6. El Consejo de Administración podrá facultar a cualquiera de sus miembros, así como, a su Secretario y Vicesecretario, a fin de que a través del Departamento de Bolsa y de Relaciones con los Accionistas de la Sociedad, se responda a las solicitudes de información formuladas por los accionistas.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

Además de lo expuesto en el apartado E.3 anterior, el Capítulo II del Reglamento de la Junta General de Accionistas, relativo al turno de intervención de los accionistas, establece lo siguiente:

Artículo 16º de los Reglamentos de la Junta General de Accionistas (Solicitudes de intervención):

1. Una vez constituida la Junta General, los accionistas que, en ejercicio de sus derechos, deseen intervenir en la Junta General en el turno de deliberaciones se identificarán ante el Secretario o, en su caso, ante el Notario (o ante las personas que asistan a éstos), exhibiendo el Documento Nacional de Identidad, o documento identificativo equivalente si se tratara de extranjeros, y la tarjeta de asistencia en la que conste el número de acciones de que son titulares y las acciones que representan. Ambos documentos les serán devueltos una vez hayan intervenido. Si pretendiesen solicitar que su intervención constase literalmente en el Acta de la Junta General, habrán de entregarla por escrito, en ese momento, al Notario, o a la Mesa con el fin de poder proceder a su cotejo cuando tenga lugar la intervención del accionista.
2. Los administradores podrán establecer en la convocatoria que las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, en el supuesto de haberse contemplado esta posibilidad en la convocatoria de la Junta, se remitan a la sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la Junta. En esa convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por los administradores para permitir el ordenado desarrollo de la junta.
3. Una vez que la Mesa disponga del listado de accionistas que desean intervenir y antes de la votación sobre los asuntos incluidos en el orden del día, se abrirá el turno de intervenciones.

Artículo 17º de los Reglamentos de la Junta General de Accionistas (Intervenciones):

1. Las intervenciones de los accionistas se producirán por el orden en que sean llamados al efecto por la Mesa.
2. El Presidente, a la vista de las circunstancias, determinará el tiempo máximo inicialmente asignado a cada intervención, que será igual para todas y nunca inferior a cinco minutos.
3. En el ejercicio de sus facultades de ordenación del desarrollo de la Junta General, y sin perjuicio de otras actuaciones, el Presidente:
 - a. *podrá prorrogar, cuando lo considere oportuno, el tiempo inicialmente asignado a cada accionista;*
 - b. *podrá solicitar a los intervinientes que aclaren cuestiones que no hayan sido comprendidas o no hayan quedado suficientemente explicadas durante la intervención;*
 - c. *podrá llamar al orden a los accionistas intervinientes para que circunscriban su intervención a los asuntos propios de la Junta General y se abstengan de realizar manifestaciones improcedentes o de ejercitar de un modo abusivo u obstruccionista su derecho;*
 - d. *podrá anunciar a los intervinientes que está próximo a concluir el tiempo de su intervención para que puedan ajustar su discurso y, cuando hayan consumido el tiempo concedido para su intervención o si persisten en las conductas descritas en el epígrafe (c) anterior, podrá retirarles el uso de la palabra; y*

- e. *si considerase que su intervención puede alterar el adecuado orden y normal desarrollo de la reunión, podrá conminarles a que abandonen el local y, en su caso, adoptar las medidas necesarias para el cumplimiento de esta previsión.*

Artículo 18º de los Reglamentos de la Junta General de Accionistas (Información):

1. Los Administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada por los accionistas, salvo que concurra alguna de las circunstancias previstas en el artículo 9 párrafo 5 del presente Reglamento o que la información solicitada no se encuentre disponible en el propio acto de la Junta General. En este caso, la información se facilitará por escrito dentro de los siete días siguientes al de terminación de la Junta General, a cuyo efecto el accionista indicará el domicilio o la dirección donde hacerle llegar la información.
2. La información o aclaración solicitada será facilitada por el Presidente o, en su caso y por indicación de éste, por el Presidente del Comité de Auditoría, el Secretario, un Administrador o, si resultare conveniente, cualquier empleado o experto en la materia que estuviere presente.

E.5 Indique si el cargo del presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

Sí.

DETALLE LAS MEDIDAS

El Reglamento de la Junta General de Accionistas recoge en su artículo 5º, relativo a las competencias de la propia Junta General, aquellos acuerdos que, de conformidad con la Ley y los Estatutos Sociales, corresponden adoptar a dicho órgano, entre los que se identifican, a título enunciativo, los siguientes:

1. El nombramiento y separación de los Administradores.
2. El nombramiento y cese de los Auditores de Cuentas.
3. Censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas individuales y consolidadas del ejercicio anterior, y resolver sobre la aplicación del resultado de dicho ejercicio.
4. El aumento y reducción del capital social.
5. La emisión de obligaciones.
6. La modificación de los Estatutos Sociales.
7. La disolución, fusión, escisión y transformación de la Sociedad.
8. Las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:
 - a. La transformación de la sociedad en una sociedad holding, mediante la incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
 - b. La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
 - c. Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.
9. La aprobación y modificación del presente Reglamento.
10. Cualquier otro asunto reservado, legal o estatutariamente, a la competencia de la Junta General, podrá ser decidido por ésta en reunión ordinaria o extraordinaria, previo cumplimiento de los requisitos legales aplicables.

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el Reglamento de la Junta General:

No ha habido ninguna modificación.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Fecha Junta General	DATOS DE ASISTENCIA				
	%de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
05/02/2007	100	0	--	--	100
12/04/2007 ⁽¹⁾	100	0	--	--	100
12/04/2007 ⁽²⁾	100	0	--	--	100

⁽¹⁾ Junta General Ordinaria.

⁽²⁾ Junta General Extraordinaria y Universal.

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de 5 de febrero de 2007:

1º) Constitución de nueva sociedad denominada "REALIA PATRIMONIO, S.L." Sociedad Unipersonal, por aportación no dineraria de la rama de actividad patrimonial de REALIA Business, S.A.:

Se aprobó por unanimidad constituir una nueva Sociedad denominada "REALIA PATRIMONIO, S.L." mediante la aportación de la rama de actividad de arrendamiento y gestión integral de edificios de oficinas y centros comerciales y de ocio propiedad de REALIA Business, S.A., que incluyó las acciones de las que ésta era titular en el capital social de las Compañías "PLANIGESA, S.A.", "PORTFOLIO DE GRANDES ÁREAS COMERCIALES, S.A.U.", "ASUNTOS GENERALES INMOBILIARIOS, S.A. (AGINSA)" y "SIIC DE PARIS".

2º) Establecimiento del órgano de administración de la nueva sociedad "REALIA PATRIMONIO, S.L." y estructura de poderes:

Se acordó por unanimidad que dicha nueva Entidad fuera regida por un Administrador Único, que sería el propio socio fundador, esto es REALIA Business, S.A., a través de la persona de su Presidente, D. Ignacio Bayón Marín.

3º) Opción por el régimen de consolidación fiscal:

Se acordó por unanimidad que la nueva sociedad "REALIA PATRIMONIO, S.L." Sociedad Unipersonal optara por el régimen de consolidación fiscal, como una más de las sociedades dependientes del Grupo Fiscal de REALIA Business, S.A.

4º) Propuesta de ampliación de capital social de la nueva sociedad "REALIA PATRIMONIO, S.L.":

Se aprobó por unanimidad llevar a cabo una ampliación de capital social de la nueva entidad, mediante aportación no dineraria de las acciones que REALIA Business, S.A. tenía en otras dos sociedades del Grupo, en las que no ostentaba la mayoría de voto, en concreto "HERMANOS REVILLA, S.A." y la sociedad de nacionalidad portuguesa "SETECAMPOS SOCIEDADE INMOBILIARIA, S.A.".

Junta General Ordinaria de Accionistas de 12 de abril de 2007:

1º) Examen y aprobación de las Cuentas Anuales e Informes de Gestión correspondientes al ejercicio de 2006:

Se acordó por unanimidad aprobar el Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria, así como el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2006, de REALIA Business, S.A.

Se acordó por unanimidad aprobar el Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria, así como el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2006, del Grupo Consolidado de REALIA Business, S.A.

2º) Aprobación de la aplicación del resultado correspondiente al ejercicio de 2006:

Se acordó por unanimidad aprobar la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2006, que es la siguiente:

	MILES DE EUROS
A dividendos	80.080
A reserva voluntaria	77.065
Total	157.145

3º) Aprobación, en su caso, de la gestión del Consejo de Administración:

Se acordó por unanimidad aprobar la gestión del Consejo de Administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2.006.

4º) Retribución del Consejo de Administración:

Se acordó por unanimidad fijar para el período comprendido entre el 1 de enero de 2007 y la presente fecha, una retribución anual para el Consejo de Administración de 144.000,00 euros, equivalente a 40.241,00 euros en el citado período, y delegar en dicho Consejo la distribución de esta cantidad entre sus miembros en función de su dedicación y la naturaleza de sus servicios.

Con motivo de la prevista salida a Bolsa de la Sociedad y de las nuevas exigencias y dedicación de los Sres. Consejeros, se acordó por unanimidad establecer, con carácter anual y mientras la propia Junta no modificara ese acuerdo, de conformidad con lo dispuesto en los Estatutos sociales, una retribución fija para el Consejo de Administración en las siguientes cuantías:

- Por pertenencia al Consejo de Administración, se abonará a cada Consejero la cantidad anual de 60.000,00 euros.
- Por pertenencia a la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración, se abonará a cada Consejero la cantidad anual de 30.000,00 euros.
- Por pertenencia a cada una de las Comisiones del Consejo de Administración, (Comisión de Nombramientos y Retribuciones, Comité de Auditoría y Control y Comisión de Operaciones Vinculadas) se abonará a cada Consejero la cantidad anual de 9.000,00 euros.

5º) Nombramiento de Auditores:

Se acordó por unanimidad reelegir Auditor de la Sociedad, por un período de un año, esto es, para las Cuentas Anuales del ejercicio de 2007, a DELOITTE, S.L.

Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de 12 de abril de 2007:

1º) Solicitud de admisión a negociación bursátil de las acciones de la sociedad y apoderamiento al consejo de administración:

1.1 Solicitud de admisión a negociación.

Se acordó solicitar la admisión a negociación oficial en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como la inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (S.I.B.E. o Mercado Continuo) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad.

1.2 Apoderamiento al Consejo de Administración.

Se acordó facultar al Consejo de Administración a los efectos referidos en el punto anterior.

2º) Realización por la sociedad de una oferta pública de venta de acciones de la sociedad (OPV) por cuenta de los accionistas y delegación en el Consejo de Administración:

2.1 Realización por la Sociedad de una Oferta Pública de Venta de acciones.

Se acordó realizar una Oferta Pública de Venta de acciones de la Sociedad por cuenta de aquellos accionistas que manifestaran al Consejo de Administración su interés de adherirse a la misma, no más tarde del 26 de abril de 2007.

2.2 Apoderamiento al Consejo de Administración.

Se acordó facultar al Consejo de Administración a fin de llevar a efecto el acuerdo del punto anterior.

3º) Reducción del valor nominal de las acciones de la sociedad mediante el desdoblamiento del número de acciones en circulación a razón de tres acciones nuevas por cada acción antigua, y consecuente modificación de los estatutos sociales:

3.1 Reducción del valor nominal del número de acciones en circulación.

Se acordó reducir el valor nominal de las acciones de la Sociedad de 0,72 euros a 0,24 euros por acción, mediante el desdoblamiento de cada una de las 92.458.774 acciones en circulación que integran el capital social de la Sociedad en 277.376.322 nuevas acciones en la proporción de tres acciones nuevas por cada acción antigua, sin que se produzca variación en la cifra del capital social de la Sociedad. Las nuevas acciones serían ordinarias y atribuirán a sus titulares los mismos derechos que las acciones antiguas.

3.2 Sustitución y anulación de los títulos.

Se acordó la sustitución de los títulos físicos emitidos representativos de acciones antiguas por títulos físicos representativos de acciones nuevas. Igualmente, se acordó anular los títulos físicos representativos de acciones antiguas.

3.3 Modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales.

De forma congruente con lo anterior, se acordó modificar el artículo 5º de los Estatutos Sociales, relativo al capital social

4º) Modificación del sistema de representación de las acciones de la sociedad mediante la transformación de los títulos físicos en anotaciones en cuenta, modificación de los Estatutos Sociales y delegación en el Consejo de Administración:

4.1 Acuerdo de transformación.

Habida cuenta del anterior acuerdo de admisión a negociación oficial de las acciones de la Sociedad, se acordó modificar el sistema de representación de las acciones, transformando los títulos nominativos representativos de las acciones en las que se divide el capital social en anotaciones en cuenta.

En consecuencia, se acordó modificar los artículos 5º y 6º de los Estatutos Sociales sustituyendo la representación de las acciones mediante títulos por anotaciones en cuenta.

4.2 Procedimiento de transformación.

Encontrándose presentes o debidamente representados todos los accionistas y, dándose por enterados del presente acuerdo, acordaron renunciar a la publicación del anuncio de transformación de los títulos representativos de las acciones en anotaciones en cuenta a que se refiere el artículo 4 del Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles.

4.3 Apoderamiento al Consejo de Administración.

Se acordó facultar al Consejo de Administración a fin de llevar a efecto el acuerdo 2.1 anterior.

5º) Eliminación de las restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones:

Se acordó modificar la redacción del Artículo 7º de los Estatutos Sociales de forma que las acciones de la Sociedad fueran libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

6º) Modificación de los artículos 5º, 6º y 7º de los Estatutos Sociales:

De conformidad con los acuerdos tercero, cuarto y quinto anteriores, se acordó dar nueva redacción a los artículos 5º, 6º y 7º de los Estatutos Sociales.

7º) Modificación del número mínimo y máximo de miembros del Consejo de Administración y Comisión Ejecutiva. Cese, reelección y nombramiento de Consejeros. Modificación de los Estatutos Sociales:

7.1 Modificación del número mínimo y máximo de miembros del Consejo de Administración y del número de integrantes de la Comisión Ejecutiva.

Con motivo de la solicitud de admisión a cotización de las acciones de la Sociedad, prevista en el acuerdo primero anterior, se acordó modificar el número mínimo y máximo de miembros del Consejo de Administración, de forma que el número mínimo ha pasado a ser de cinco y el número máximo ha pasado a ser de quince.

Se acordó fijar el nuevo número de miembros del Consejo de Administración en trece.

Igualmente se acordó modificar el número de miembros de la Comisión Ejecutiva que ha pasado a ser de siete.

7.2 Cese, nombramiento y reelección de consejeros.

Se acordó cesar a los, entonces, miembros del Consejo de Administración, y reelegir como miembros del Consejo de Administración, por un plazo de cinco (5) años a contar desde esa fecha, a:

- *D. Íñigo Aldaz Barrera.*
- *D. Ignacio Bayón Marine.*
- *EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.*
- *D. Fernando Falcó Fernández de Córdova.*
- *D. Ildefonso José Sánchez Barcoj.*

Se acordó designar como miembros del Consejo de Administración, por un plazo de cinco (5) años a contar desde esa fecha, a:

- D. José Aguinaga Cárdenas.
- D^a Carmen Iglesias Cano.
- D. José María Mas Millet.
- MEDIACIÓN Y DIAGNÓSTICOS, S.A.
- D. Rafael Montes Sánchez.
- PARTICIPACIONES Y CARTERA DE INVERSIÓN, S.L.
- D. José Eugenio Trueba Gutiérrez.
- VALORACIÓN Y CONTROL, S.L.

7.3 Modificación de los Estatutos Sociales.

De conformidad con lo anterior, se acordó dar nueva redacción al artículo 14º de los Estatutos Sociales.

8º) Aprobación del Reglamento de la Junta General de Accionistas:

Se acordó aprobar el Reglamento que habría de regular la estructura y funcionamiento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

9º) Toma de conocimiento del Reglamento del Consejo de Administración y del Reglamento Interno de Conducta:

Se tomó conocimiento del Reglamento que habría de regular la estructura y funcionamiento del Consejo de Administración de la Sociedad.

Asimismo, se tomó conocimiento del Reglamento Interno de Conducta en materia del Mercado de Valores.

10º) Modificación de los Estatutos Sociales y aprobación de un nuevo Texto Refundido de los Estatutos Sociales:

En previsión de la admisión a negociación oficial de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, y con el fin de adaptar los Estatutos Sociales a las exigencias y prácticas de gobierno corporativo de las sociedades cotizadas, se acordó aprobar las oportunas modificaciones estatutarias y el texto refundido de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

11º) Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente:

Se acordó delegar en el Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, la facultad de aumentar el capital social de conformidad con las siguientes condiciones:

11.1 Plazo de la delegación.

La delegación podría ser ejercitada por el Consejo de Administración en una sola vez por la totalidad o en varias parciales y sucesivas, en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años a contar desde la fecha de adopción de ese acuerdo.

11.2 Importe de la delegación.

El importe nominal máximo en que podría aumentarse el capital social al amparo de esta delegación sería la mitad del capital social actual de la Sociedad que asciende a 66.570.317,28 euros.

11.3 Derechos de las nuevas acciones, tipo de emisión y contravalor del aumento.

Las nuevas acciones emitidas con motivo del aumento o aumentos de capital que se acuerden al amparo de dicha delegación serían acciones ordinarias iguales en derechos a las ya existentes, que serían emitidas al tipo de su valor nominal o con la prima de emisión que, en su caso, se determine. El contravalor de las nuevas acciones a emitir consistirá necesariamente en aportaciones dinerarias.

11.4 Alcance de la delegación.

La delegación se extendería a la fijación de todos los términos y condiciones del aumento de capital e incluiría, en particular, la facultad de ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente, de establecer, en caso de suscripción incompleta, que el aumento de capital quede sin efecto o bien que el capital quede aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y de dar nueva redacción al artículo 5º de los Estatutos Sociales relativo al capital.

11.5 Atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente.

La referida delegación comprendería, asimismo, la facultad para excluir el derecho de suscripción preferente de accionistas o titulares de obligaciones convertibles o *warrants* (opciones para suscribir acciones nuevas o para adquirir acciones viejas de la Sociedad), cuando ello fuera necesario para la captación de los recursos financieros en los mercados internacionales, para la utilización de técnicas basadas en la prospección de la demanda, o de otra manera lo exija el interés social.

11.6 Admisión a negociación de las acciones emitidas.

La Sociedad solicitaría la admisión a negociación oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como la inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (S.I.B.E. o Mercado Continuo), de las acciones que efectivamente se emitieran en virtud de la delegación, facultando al Consejo de Administración para la realización de los trámites y actuaciones necesarios para la admisión a negociación ante los organismos competentes.

11.7 Facultad de sustitución.

Se autorizó al Consejo de Administración (al amparo de lo establecido en el artículo 141, número 1, segundo párrafo, de la Ley de Sociedades Anónimas) para que éste, a su vez, delegara a favor de cualquiera de sus miembros, las facultades delegadas a que se refería ese acuerdo.

11.8 Efectividad del acuerdo.

El acuerdo sería efectivo desde la fecha de admisión a negociación oficial de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

12º) Autorización al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias directamente o a través de sociedades del grupo y para la enajenación de las mismas, con posterioridad a la fecha de admisión a negociación bursátil:

Se acordó autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad para que pudiera proceder a la adquisición derivativa de acciones propias, tanto directamente por la propia Sociedad, como indirectamente por sus sociedades dominadas, en los términos que a continuación se indican:

- a) La adquisición podría realizarse a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas, sumadas a las que ya posea la Sociedad, no excedan del 5 por 100 del capital social.
- b) El precio o contravalor oscilará entre (i) un máximo equivalente al que resulte de incrementar en un 10 por 100 la cotización máxima de los tres meses anteriores al momento en el que tenga lugar la adquisición y (ii) un mínimo equivalente al que resulte de deducir un 10 por 100 a la cotización mínima, también de los tres meses anteriores al momento en que tenga lugar la adquisición.
- c) El plazo de vigencia de la autorización será de 18 meses a partir del día siguiente al de este acuerdo.

Asimismo, y a los efectos previstos en el párrafo segundo del número 1º del artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas, otorgar expresa autorización para la adquisición de acciones de la Sociedad por parte de cualquiera de las sociedades dominadas en los mismos términos resultantes de ese acuerdo.

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General:

No.

NÚMERO DE ACCIONES NECESARIAS PARA ASISTIR A LA JUNTA GENERAL

--

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la Junta General.

Dichas políticas se recogen en el Reglamento de la Junta General de Accionistas, y más concretamente en su artículo 10º, relativo a las delegaciones, el cual establece lo siguiente:

1. Los accionistas con derecho de asistencia podrán delegar su representación en otra persona, aunque ésta no sea accionista.
2. La representación deberá conferirse en los términos y con el alcance establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas, por escrito o por medio de comunicación telemática cuya utilización se hubiera previsto por el Consejo de Administración expresamente en la convocatoria, siempre que se cumplan los requisitos previstos en la citada convocatoria y, en todo caso, con carácter especial para cada Junta General, salvo que se trate del cónyuge, ascendiente o descendiente del representado o de apoderado general, en documento público, para administrar todo el patrimonio que el accionista representado tuviese en territorio nacional. La representación conferida por cualquiera de los citados medios de comunicación a distancia habrá de recibirse por la Sociedad al menos cinco (5) horas antes de la prevista para la celebración de la Junta General en primera convocatoria. En caso contrario, la representación se tendrá por no otorgada.
3. En el supuesto de solicitud pública de la representación, se estará a lo dispuesto en el artículo 107 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas y, en su caso, en el artículo 114 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.
4. La representación es siempre revocable. La asistencia del accionista a la Junta General, supone la revocación de cualquier delegación, cualquiera que sea la fecha de ésta.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

No.

DESCRIBA LA POLÍTICA

--

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en página Web.

En la página de inicio de la web de REALIA Business, S.A. www.realia.es existe un apartado específico, debajo del punto "Corporativo", denominado "Accionistas e inversores", el cual tras un "click" te lleva a otra página denominada "Información para Accionistas e Inversores". En esta nueva página, hay un apartado denominado "Gobierno Corporativo", que, tras colocar el ratón encima, despliega toda la información disponible, de acuerdo con las Normativa vigente, los Estatutos y los Reglamentos de la Compañía.

F. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno.

En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple.

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que pueda presentarse.

Cumple. (Véase apartado G)

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante “fililización” o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;

b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social.

c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple.

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta:

Cumple.

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Cumple.

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Cumple.

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia y criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple.

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiera;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

b) Las siguientes decisiones:

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

ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.

iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General.

v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en los puntos 8.2 y 8.3, que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Cumple.

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Cumple.

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple.

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Cumple.

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Cumple.

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Explique.

El artículo 6.3 del Reglamento del Consejo de Administración establece que se integrará en el Consejo de Administración un número adecuado de Consejeros independientes, debiendo constituir, el número de Consejeros externos, una amplia mayoría.

El Consejo de Administración cuenta en su seno con tres Consejeros independientes que, si bien no llegan a representar un tercio del total de Consejeros existentes al que hace referencia la recomendación, se estima que, dada la estructura actual del capital de la Sociedad, suponen, como señalan los Principios de Gobierno Corporativo de la OCDE y la Recomendación de la Comisión Europea de 15 de febrero de 2006, y un “número suficiente” de Consejeros independientes para garantizar adecuadamente la protección de los intereses del capital flotante.

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple.

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;

b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Cumple.

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Cumple.

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Cumple.

18. Que el Secretario del Consejo vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;

b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;

c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Cumple.

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero proponer otros puntos de orden del día inicialmente no previstos.

Cumple.

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Cumple.

21. Que, cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple.

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficacia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Cumple.

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Cumple.

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho que, en circunstancias especiales, podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple.

25. Que las sociedades establezcan de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple.

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejeros de los que puedan formar parte sus consejeros.

Cumple.

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes;
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Cumple.

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de Administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos;
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple.

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Cumple.

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple.

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Cumple.

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo dé cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Cumple.

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple.

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comuniqué como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Cumple.

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;

b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:

i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos;

ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;

iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y

iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.

c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.

d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:

i) Duración;

ii) Plazo de preaviso; y

iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Cumple.

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta Recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Cumple.

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple.

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple.

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guarden relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no deriven simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Cumple.

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Cumple.

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:

- i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
- ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
- iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
- iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
- v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
- vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
- vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
- viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.

b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:

- i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
- ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectadas y el precio de ejercicio;
- iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
- iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones u concedidas.

c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad:

Explique.

La Sociedad ofrece en los apartados B.1.11 y siguientes Informe Anual de Gobierno Corporativo la información requerida sobre la retribución de los Consejeros (retribución que por cada concepto reciben de los Consejeros por su pertenencia al Consejo de REALIA o de sociedades de su Grupo; retribución por tipología de Consejeros; existencia de cláusulas de garantía a favor de Consejeros ejecutivos), así como sobre el proceso para establecer dicha retribución (aprobación por el Consejo de un informe detallado sobre política de retribuciones, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones).

Por todo ello, se estima que la Sociedad ofrece una adecuada y suficientemente detallada información sobre los distintos aspectos relativos a la retribución de los Consejeros por las funciones que, tanto como órgano colegiado como específicamente por tipología de Consejeros llevan a cabo, sin que, sin perjuicio de otras razones de privacidad y seguridad que también deben ser tenidas en cuenta, sea necesario proceder a informar de materia individualizada sobre la retribución percibida por los Consejeros.

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Cumple.

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

Cumple.

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos Comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;*
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión;*
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes;*
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones;*
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.*

Cumple.

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple.

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencias en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple.

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Explique.

Durante el ejercicio 2007 no se ha contado con la colaboración de un Auditor Interno.

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Explique.

Durante el ejercicio 2007 no se ha contado con la colaboración de un Auditor Interno.

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;

b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;

c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;

d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar o gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple.

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confiden-

cial y, si se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financiera y contable, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.

b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones;

c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:

i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido de su contenido.

ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores.

iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

d) En el caso de grupo, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Cumple.

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple.

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo;

b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo;

c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Cumple.

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Cumple.

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos – o de Nombramientos y Retribuciones, si fuera una sola- sean consejeros independientes.

Explique:

El Consejo de Administración ha dado prioridad a la hora de designar a los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones a las aptitudes, experiencia y cualificación de los Consejeros para contribuir a un mejor desempeño de la competencias y funciones que tiene atribuidas la Comisión.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está integrada por una mayoría de Consejeros externos.

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendación precedentes, las siguientes:

a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.

b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente u del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.

c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.

d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Cumple.

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple.

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Proponer al Consejo de Administración:

- i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;*
- ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos;*
- iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.*

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Cumple.

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple.

G. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente de la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Como se ha explicado en el apartado B.2.3 del presente Informe, la compañía cuenta con una Comisión de Operaciones Vinculadas.

Asimismo, con fecha 8 de mayo de 2007, REALIA Business, S.A. (REALIA), Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC) y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (Caja Madrid) suscribieron un contrato marco al objeto de regular las relaciones entre FCC, Caja Madrid y REALIA, especialmente en relación con las siguientes materias:

- *Prestación de servicios de FCC o de Caja Madrid a REALIA;*
- *Prestación de servicios de REALIA a FCC o a Caja Madrid; y*
- *El tratamiento de los posibles conflictos de interés;*

Todo ello sobre la base de los principios de independencia y de tutela de los intereses de los accionistas minoritarios.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

No.

NOMBRE DEL CONSEJERO	TIPO DE RELACIÓN	EXPLICACIÓN
--	--	--

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 31 de marzo de 2008.

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe:

No.

NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL DEL CONSEJERO QUE NO HA VOTADO A FAVOR DE LA APROBACIÓN DEL PRESENTE INFORME	MOTIVOS (EN CONTRA, ABSTENCIÓN, NO ASISTENCIA)	EXPLIQUE LOS MOTIVOS
--	--	--

REALIA Business, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Auditoría Independiente, Cuentas Anuales terminado, al 31 de diciembre de 2007, e Informe de Gestión Consolidada, elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera.

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Realia Business, S.A. (la Sociedad Dominante) y Sociedades Dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2007, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria de las cuentas anuales 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 en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas 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 2007 de determinadas sociedades dependientes y asociadas cuyos activos, importe neto de la cifra de negocios y resultados representan, respectivamente, un 43%, 24% y un 20% de los correspondientes totales consolidados. Las mencionadas cuentas anuales de estas sociedades han sido auditadas por otros auditores, por lo que nuestra opinión, expresada en este informe sobre las cuentas anuales consolidadas de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes, se basa, en lo relativo a la participación de estas sociedades, únicamente en los informes de los otros auditores. En la Nota 2.a de la memoria consolidada adjunta se indican estas sociedades y sus respectivos auditores.
2. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2007 han sido preparadas por el Grupo aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), que requieren, con carácter general, que los estados financieros presenten información comparativa. En este sentido, y de acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas de balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo, del estado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria de cuentas anuales, además de las cifras consolidadas del ejercicio 2007, las correspondientes al ejercicio anterior. Con fecha 8 de marzo de 2007 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de otros auditores mencionados en el párrafo 1 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2007 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en el ejercicio anterior.

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2007 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes.

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

Javier Parada Pardo
1 de abril de 2008

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

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

ACTIVO		MILES DE EUROS		PASIVO Y PATRIMONIO NETO		MILES DE EUROS	
31-12-07		31-12-06		31-12-07		31-12-06	
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizaciones materiales (Nota 8)	44.496	43.044		Capital social (Nota 16)	66.570	66.570	
Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	2.070.544	1.881.656		Prima de emisión (Nota 16)	215.851	215.851	
Activos intangibles (Nota 10)	1.010	1.130		Reservas de la Sociedad Dominante (Nota 16)	341.981	267.504	
Inversiones en empresas asociadas (Nota 11)	104.550	107.183		Valores propios (Nota 16)	(36.436)	-	
Activos financieros no corrientes (Nota 14)	12.130	38.696		Reservas en sociedades consolidadas (Nota 16)	37.686	31.043	
Activos por impuestos diferidos (Nota 21)	11.544	7.065		Ajustes por valoración (Nota 19)	(9.669)	2.529	
Otros activos no corrientes (Nota 14)	29.648	15.005		Diferencias de conversión	(29)	45	
Total activo no corriente	2.273.922	2.093.779		Beneficios consolidados del ejercicio	140.444	160.871	
				Dividendo a cuenta (Nota 3)	(65.872)	(67.772)	
				Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	690.526	676.641	
				Intereses minoritarios (Nota 17)	288.374	210.737	
				Total patrimonio neto	978.900	887.378	
PASIVO NO CORRIENTE:				PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito no corrientes (Nota 19)				Deudas con entidades de crédito no corrientes (Nota 19)	1.876.261	469.728	
Otros pasivos financieros no corrientes				Otros pasivos financieros no corrientes	15.891	650	
Provisiones no corrientes (Nota 18)				Provisiones no corrientes (Nota 18)	26.311	25.642	
Otros pasivos no corrientes (Nota 20)				Otros pasivos no corrientes (Nota 20)	45.402	22.897	
Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21)				Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21)	51.920	40.929	
Total pasivo no corriente	2.015.984	559.846		Total pasivo no corriente	2.015.785	559.846	
PASIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito corrientes (Nota 19)				Deudas con entidades de crédito corrientes (Nota 19)	243.491	1.375.958	
Otros pasivos financieros corrientes (Nota 20)				Otros pasivos financieros corrientes (Nota 20)	400	19.750	
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 20)				Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 20)	545.770	595.532	
Administraciones Públicas acreedoras (Nota 21)				Administraciones Públicas acreedoras (Nota 21)	39.217	46.358	
Provisiones corrientes (Nota 18)				Provisiones corrientes (Nota 18)	5.553	6.454	
Otros pasivos corrientes (Nota 20)				Otros pasivos corrientes (Nota 20)	71.329	77.158	
Total pasivo corriente	905.760	2.121.210		Total pasivo corriente	905.760	2.121.210	
Pasivos de activos no corrientes para la venta y de actividades interrumpidas (Nota 4-U)	-	28.266		Pasivos de activos no corrientes para la venta y de actividades interrumpidas (Nota 4-U)	-	28.266	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	3.900.445	3.596.700		TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	3.900.445	3.596.700	
ACTIVO CORRIENTE:				ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias (Nota 13)	1.312.885	1.270.590		Existencias (Nota 13)	1.312.885	1.270.590	
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 14)	57.329	95.235		Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 14)	57.329	95.235	
Otros activos financieros corrientes (Nota 14)	38.903	15.137		Otros activos financieros corrientes (Nota 14)	38.903	15.137	
Administraciones Públicas deudoras (Nota 21)	20.123	39.905		Administraciones Públicas deudoras (Nota 21)	20.123	39.905	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 15)	166.744	34.027		Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 15)	166.744	34.027	
Total activo corriente	1.595.984	1.454.894		Total activo corriente	1.595.984	1.454.894	
Activos no corrientes para la venta y de actividades interrumpidas (Nota 4-U)	30.539	48.027		Activos no corrientes para la venta y de actividades interrumpidas (Nota 4-U)	30.539	48.027	
TOTAL ACTIVO	3.900.445	3.596.700		TOTAL ACTIVO	3.900.445	3.596.700	

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2007.

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

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 23-a)	751.587	728.753
Otros ingresos (Nota 23-b)	28.151	31.810
Variación de existencias de productos terminados o en curso	51.146	29.956
Aprovisionamientos (Nota 23-c)	(394.105)	(458.822)
Gastos de personal (Nota 23-d)	(18.908)	(17.752)
Otros gastos externos (Nota 23-c)	(84.965)	(63.207)
Dotación a la amortización (Notas 8, 9 y 10)	(29.588)	(21.319)
Variación de las provisiones de tráfico	(9.166)	(1.375)
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario (Nota 4-v)	33.276	43.455
BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN	327.428	271.499
Ingresos financieros (Nota 23-f)	9.979	2.850
Gastos financieros (Notas 19 y 23-f)	(99.699)	(45.914)
Resultados por variación de valor de instrumentos financieros (Notas 19 y 23-f)	-	1.772
Diferencias de cambio	(6)	1
RESULTADO FINANCIERO	(89.726)	(41.291)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Nota 23-e)	(2.633)	(624)
Resultado por (Deterioro) / Reversión de inmovilizado material e intangible	-	28.330
Otros beneficios / pérdidas (Nota 23-h)	4.977	2.730
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	240.046	260.644
Impuestos sobre las ganancias (Nota 21)	(70.373)	(81.863)
Resultado actividades interrumpidas (Notas 4.x. y 7)	(615)	(2.781)
RESULTADO DEL EJERCICIO	169.058	176.000
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	140.444	160.871
Intereses minoritarios	28.614	15.129
Beneficio por acción *:		
De operaciones continuadas (Nota 6) euros / acc		
Básico	0,513	0,590
Diluido	0,513	0,590

Las notas 1 a 29 descritas en la Memoria los Anexos adjuntos forman parte íntegra de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007.

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EN LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

	MILES DE EUROS											
	Capital Social	Prima Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Valores Propios	Reservas de Consolidación	Coberturas	Diferencias Conversión	Resultado del Ejercicio	Dividendo a Cuenta	Patrimonio Atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de enero de 2006	66.570	215.851	207.793	-	26.091	(1.012)	73	137.280	(57.417)	595.229	124.138	719.367
Distribución del resultado 2005:												
A reservas	-	-	59.711	-	7.997	877	-	(68.585)	-	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(68.695)	57.417	(11.278)	(5.403)	(16.681)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	(28)	-	-	(28)	-	(28)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	831	-	-	-	831	-	831
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	(67.772)	(67.772)	(3.556)	(71.328)
Resultado neto del ejercicio 2006	-	-	-	-	-	-	-	160.871	-	160.871	15.129	176.000
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	-	(3.059)	-	-	-	-	(3.059)	(12.986)	(16.045)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	1.833	-	-	-	1.833	93.415	95.248
Otros movimientos	-	-	-	-	14	-	-	-	-	14	-	14
Saldos al 31 de diciembre de 2006	66.570	215.851	267.504	-	31.043	2.529	45	160.871	(67.772)	676.641	210.737	887.378
Distribución del resultado 2006:												
A reservas	-	-	74.477	-	5.485	840	-	(80.802)	-	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(80.069)	67.772	(12.297)	(6.933)	(19.230)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	(74)	-	-	(74)	-	(74)
Ajustes por valoración:												
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	(11.497)	-	-	-	(11.497)	-	(11.497)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	(65.872)	(65.872)	-	(65.872)
Resultado neto del ejercicio 2007	-	-	-	-	-	-	-	140.444	-	140.444	28.614	169.058
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.080	4.080
Operaciones con valores propios	-	-	-	(36.436)	-	-	-	-	-	(36.436)	-	(36.436)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	1.158	455	-	-	-	1.613	51.876	53.489
Otros movimientos	-	-	-	-	-	(1.996)	-	-	-	(1.996)	-	(1.996)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	66.570	215.851	341.981	(36.436)	37.686	(9.669)	(29)	140.444	(65.872)	690.526	288.374	978.900

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2007.

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS EN LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
Recursos generados por operaciones de explotación (antes de intereses e impuestos):		
Beneficio de explotación	327.428	271.499
Ajustes por resultados sin impacto en el capital circulante operativo	20.204	(12.880)
	347.632	258.619
Impuesto sobre las ganancias pagado en el ejercicio:	(78.218)	(65.213)
(Incremento)/disminución del capital corriente operativo:		
(Incremento)/disminución de existencias	(45.599)	(123.186)
(Incremento)/disminución de deudores	35.598	(86.353)
Incremento/(disminución) de acreedores	(44.846)	77.022
	(54.847)	(132.517)
Otros cobros/(pagos) por operaciones ordinarias	498	10.406
Flujos netos de tesorería por operaciones de actividades discontinuadas	(331)	(8.861)
Total flujos netos de tesorería por operaciones de explotación	214.734	62.434
Pago por inversiones:		
Inversiones inmobiliarias	(202.548)	(199.955)
Inmovilizado material	(4.730)	(36.023)
Activos intangibles	(182)	(796)
Participaciones y otros activos financieros	(91.375)	(754.181)
	(298.835)	(990.955)
Dividendos cobrados	445	123
Cobros por desinversiones:		
Inversiones inmobiliarias	64.330	74.419
Inmovilizado material y activos intangibles	2.275	-
Participaciones y otros activos financieros	93.094	15.273
	159.699	89.692
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión:		
Variación de tesorería y equivalentes por cambios en el perímetro	95	(6.118)
Resto	(7.704)	66.003
	(7.609)	59.885
Flujos netos de tesorería por operaciones de inversión de actividades discontinuadas	4.031	4.003
Total flujos netos de tesorería por operaciones de inversión	(142.269)	(837.252)
Cobros por aportaciones de los socios	21.599	(12.975)
Pagos por reducción de capital	-	-
Cobros/pagos por operaciones con acciones propias	(36.436)	-
Dividendos pagados	(106.954)	(90.507)
Incremento/disminución de endeudamiento financiero:		
A largo plazo	1.453.412	(7.023)
A corto plazo	(1.175.161)	943.587
	278.251	936.564
Intereses netos:		
Cobrados	3.126	258
Pagados	(95.406)	(36.671)
	(92.280)	(36.413)
Otros cobros (pagos) por operaciones de financiación	1.278	(13.841)
Flujos netos de tesorería por operaciones de financiación de actividades discontinuadas	(5.303)	(810)
Total flujos netos de tesorería por operaciones de financiación	60.155	782.018
Total flujos netos de tesorería del ejercicio	132.620	7.200
Saldo Inicial de Tesorería y Equivalentes	34.027	26.827
Diferencias de cambio de tesorería y equiv. en moneda extranjera	97	-
Saldo final de tesorería y equivalentes (SF)	166.744	34.027

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2007.

REALIA Business, S.A.
y Sociedades Dependientes
Cuentas Anuales 2007

Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007

1. ACTIVIDAD DEL GRUPO REALIA

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

La Sociedad matriz se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en el Pº de la Castellana nº 216, Puerta de Europa, de Madrid. Con fecha 13 de abril de 2000 la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima. Con fecha 5 de mayo de 2000 la Junta General de Accionistas de Produsa Este, S.A. aprobó las aportaciones del patrimonio resultantes de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. y de las participaciones correspondientes a Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L., Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A., Técnicas de 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. Con fecha 8 de junio de 2005 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de REALIA Business, S.A. con la sociedad Sempreda, S.L. participada al 100% directamente por la primera, inscribiéndose en el Registro Mercantil el día 26 de septiembre del mismo año. La información exigida legalmente en relación con estas operaciones se ha desglosado en las cuentas anuales individuales de REALIA Business, S.A. de los ejercicios correspondientes. Con fecha 5 de febrero de 2007, la Junta General de Accionistas de REALIA Business, S.A. aprobó la reestructuración del Grupo, mediante la constitución de una nueva Sociedad denominada REALIA Patrimonio, S.L.U., participada en un 100% por REALIA Business, S.A., y a la que se aporta la actividad patrimonial del Grupo REALIA.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo REALIA Business del ejercicio 2007, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo REALIA Business (que se detallan en los anexos I y II), han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 31 de marzo de 2008.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo REALIA al 31 de diciembre de 2007 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2007 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las siguientes sociedades incluidas en el perímetro de consolidación han sido objeto de auditoría al 31 de diciembre de 2007 por otros auditores distintos de los de REALIA Business, S.A.:

1. Hermanos Revilla, S.A. (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).
2. Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L. (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).
3. Noralia, S.A. (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).
4. Grupo SIIC de París (PricewaterhouseCoopers Audit y Société d'expertise comptable S.A.).

Los porcentajes de participación que REALIA Business, S.A. ostenta en estas sociedades al 31 de diciembre de 2007 se muestran en los Anexos I y II de esta memoria.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2006, formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 12 de abril de 2007. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2007, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Moneda de valoración

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 4.s.

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2007 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas-ratificadas posteriormente por sus Administradores- para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La vida útil de los activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles (Notas 8, 9 y 10).
2. El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 8, 9 y 14).
3. El importe de determinadas provisiones (Nota 18).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2007 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

d) Principios de consolidación

Sociedades dependientes.

La consolidación ha sido realizada por el método de integración global para las sociedades dependientes indicadas en el Anexo I, en las que REALIA Business, S.A. ejerce el control de las políticas financieras y operativas de una entidad, directamente o a través de otras sociedades controladas a su vez por ella.

El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades consolidadas se presenta en el capítulo "Intereses minoritarios" del patrimonio neto del balance de situación consolidado adjunto y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, respectivamente.

Negocios en gestión conjunta.

El Grupo desarrolla negocios de gestión conjunta mediante la participación en empresas controladas conjuntamente por alguna o algunas sociedades del Grupo REALIA Business con otras ajenas al Grupo, así como la participación en uniones temporales de empresas, comunidades de bienes y agrupaciones de interés económico que se han integrado en los estados financieros consolidados adjuntos en función del porcentaje de participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos derivados de las operaciones realizadas por las mismas, eliminando los saldos recíprocos en activos y pasivos, así como, los ingresos, gastos y resultados no realizados frente a terceros (Anexos II y III).

Sociedades asociadas.

Las sociedades relacionadas en el Anexo II en las que REALIA Business, S.A. no ejerce control pero tiene una influencia significativa, se incluyen en el balance de situación consolidado adjunto en el epígrafe "Inversiones en empresas asociadas", al valor teórico contable de la participación. La participación en el resultado neto de impuestos del ejercicio de estas sociedades figura en el epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de la participación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Operaciones entre empresas del Grupo.

En las transacciones entre sociedades consolidadas, se eliminan los resultados por operaciones internas, difiriéndose hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo. Los trabajos efectuados por el Grupo para su propio inmovilizado se reconocen por su coste de producción, eliminándose los resultados intragrupo. Se han eliminado de los estados financieros consolidados, los créditos y débitos entre las sociedades comprendidas en el conjunto consolidable, así como los ingresos y gastos internos en dicho conjunto.

e) Diferencias de primera consolidación

Desde el 1 de enero de 2004, fecha de transición del Grupo a las NIIF, en la fecha de una adquisición, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cuando existe un defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición), se revisan las valoraciones de los activos netos y, en su caso, dicho defecto se imputa a resultados en el período de adquisición.

f) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo REALIA (formado por REALIA Business, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2007 y 2006 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación.

Durante el ejercicio 2006 se incorporaron al perímetro y/o conjunto consolidable las siguientes sociedades:

SOCIEDAD/SUBGRUPO	DOMICILIO
Grupo Société D'Investissements Immobiliers Cot��e de Paris (Grupo SIIC de Paris)	París
Halduria, S.L.	Madrid
Willanow REALIA SP. Z.O.O	Varsovia

La aportación del Grupo SIIC de Paris en las cuentas del ejercicio 2006, sin considerar el coste financiero de la adquisición y una vez amortizada la plusvalía asignada a activos asciende a unos activos de 1.244.839 miles de euros, un importe neto de la cifra de negocios de 24.686 miles de euros y un resultado después de impuestos atribuible a la Dominante de un beneficio de 6.054 miles de euros.

Durante el ejercicio 2007 se han incorporado al perímetro y/o conjunto consolidable las siguientes sociedades:

SOCIEDAD/SUBGRUPO	DOMICILIO
REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Madrid
REALIA Rom Real State, S.R.L.	Bucarest
Nasozena, S.L.	Madrid

Con fecha 5 de febrero de 2007, teniendo en cuenta la voluntad de la Sociedad Dominante de formar parte del Mercado de Valores durante el ejercicio 2007, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la reestructuración del Grupo REALIA, mediante la constitución de una nueva Sociedad denominada "REALIA PATRIMONIO, S.L." Sociedad Unipersonal, cuyo único socio es la propia REALIA Business, S.A., y a la que se aporta la actividad patrimonial del Grupo REALIA.

La actividad patrimonial consta de la actividad de arrendamiento y gestión integral de edificios de oficinas y centros comerciales y de ocio propiedad de REALIA Business, S.A. La incorporación de esta sociedad al perímetro de consolidación, no ha supuesto, por tanto, aportación alguna, puesto que los activos de la misma y su actividad, ya formaban parte del Grupo.

REALIA Rom Real State, propiedad 100% de la Sociedad Dominante, ha sido constituida por ésta con fecha 26 de septiembre de 2007. El coste de esta inversión ha sido de 941 miles de euros, y la aportación de la misma, un resultado negativo de 134 miles de euros.

En noviembre de 2006, las sociedades del Grupo Asuntos Generales Inmobiliarios y Portfolio Grandes Áreas Comerciales, adquirieron el 75% de la sociedad Nasozena, por un importe total de 31.095 miles de euros, de los que quedaron pendientes de desembolsar 29.833 miles de euros, sujetos al cumplimiento de las condiciones suspensivas establecidas en el contrato. Pese al mayoritario porcentaje de participación que ostentaban estas sociedades, el hecho de que el Grupo REALIA no tenía el control de Nasozena, impidió que dicha sociedad pudiese integrarse en el consolidado de 2006 por el método de integración global, consolidándose la misma como una sociedad asociada.

Con fecha 2 de agosto de 2007, ante el cumplimiento mayoritario de las condiciones suspensivas, las partes renegociaron la compraventa inicial, procediendo al desembolso pendiente, que les otorga los correspondientes derechos de voto, pasando a consolidarse la sociedad, por integración global. Por otra parte, las sociedades Asuntos Generales Inmobiliarios y Portfolio Grandes Áreas Comerciales acuden a la ampliación de capital de Nasozena, en la misma proporción que adquirieron, incrementándose el coste de adquisición hasta 43.848 miles de euros.

La aportación de esta sociedad en las cuentas del ejercicio 2007, sin considerar el coste financiero de la adquisición, asciende a unos activos de 65.794 miles de euros y un resultado después de impuestos atribuible a la Sociedad Dominante de una pérdida de 130 miles de euros.

En el Anexo I de esta Memoria se detallan estas sociedades incluidas en el perímetro de consolidación así como la información relevante relacionada con las mismas (que incluye la denominación, domicilio y la proporción de participación en el capital).

- *Salidas del perímetro de consolidación.*

Durante el ejercicio 2006 salieron del perímetro y/o conjunto consolidable las siguientes sociedades:

SOCIEDAD	DOMICILIO
Sociedades del Grupo	
Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L.	Madrid
Centro de Información y Servicios para el Mercado, S.A.U.	Madrid
Sociedades Asociadas	
Portfolio Inmobiliario, S.A.	Madrid

Con fecha 7 de abril de 2006, 18 de julio de 2006 y 26 de septiembre de 2006, se elevó a público la venta del 100% de la participación de REALIA Business, S.A. en las sociedades Portfolio Inmobiliario, S.A., Cismisa, S.A.U. y Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L., por importes de 35.241 miles de euros, 4.940 miles de euros y 13.000 miles de euros, respectivamente. El resultado consolidado obtenido por estas enajenaciones ascendió a 30.581 miles de euros, 2.925 miles de euros y 2.142 miles de euros respectivamente, que se encuentran registrados en el epígrafe de "Resultados por venta de patrimonio inmobiliario", "Otros beneficios/pérdidas" e "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2006 adjunta, respectivamente.

Del importe de la venta de la Sociedad Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L., al 31 de diciembre de 2006 se encontraba pendiente de cobro un pagaré avalado por una entidad financiera por importe de 1.500 miles de euros y vencimiento 26 de marzo de 2007 y el importe de 2.000 miles de euros devengando unos intereses del Euribor a un año más 0,4% con vencimiento el 26 de septiembre de 2008 garantizado por un derecho real de prenda, que se encuentran registrados en los epígrafes "Otros activos financieros corrientes" y "Activos financieros no corrientes" respectivamente del balance de situación al 31 de diciembre de 2006 adjunto (véase Nota 14).

Durante el ejercicio 2007 han salido del perímetro y/o conjunto consolidable las siguientes sociedades:

SOCIEDAD	DOMICILIO
Sociedades del Grupo	
Técnicas de Mantenimiento Inmobiliario, S.A.	Madrid

Con fecha 30 de marzo de 2007, se eleva a público la venta del 100% de la participación de REALIA Business, S.A. en la sociedad Técnicas de Mantenimiento Inmobiliario, S.A., por importe de 1.511 miles de euros, resultando un beneficio por venta de cartera de 426 miles de euros. Una vez incorporado el resultado de la sociedad y eliminados los resultados por operaciones intragrupo, el resultado consolidado obtenido por esta enajenación ha ascendido a 615 miles de euros de pérdida, que se encuentra registrado en el epígrafe de "Resultados de actividades interrumpidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta.

De acuerdo con lo establecido por la NIIF 5 se han presentado comparativamente la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de flujos de efectivo del ejercicio 2006 correspondientes a esta participada en el consolidado y se han incluido en los correspondientes epígrafes de "Actividades Interrumpidas" (véase Nota 4.x).

Del importe de la venta en 2006 de la Sociedad Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L., se encuentra pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2007 el importe de 1.211 miles de euros devengando unos intereses del Euribor a un año más 0,4% con vencimiento el 26 de septiembre de 2008 garantizado por un derecho real de prenda, que se encuentran registrados en los epígrafes "Otros activos financieros corrientes" y "Activos financieros no corrientes" respectivamente del balance de situación adjunto (véase Nota 14).

El ejercicio social de todas las sociedades que forman el perímetro de consolidación, tanto dependientes como asociadas, finaliza el 31 de diciembre de cada año.

• *Otras variaciones en el perímetro de consolidación.*

Durante el ejercicio 2007, la sociedad del Grupo REALIA PATRIMONIO, S.L.U., titular de las acciones de SIIC de París tras el traspaso de las mismas realizado por la Sociedad Dominante en la aportación por escisión de rama de actividad, ha procedido a realizar las siguientes operaciones con acciones de SIIC de París:

- En el mes de marzo del ejercicio 2007, se materializó la promesa de compra del 6,5% de acciones del grupo inmobiliario cotizado en la Bolsa de París con sede en Francia, SIIC de París, por importe de 39.106 miles de euros.
- Asimismo, el 19 de abril de 2007 se procedió por parte de REALIA Business a vender las acciones que tenía sobre Wilanow REALIA SP ZOO a REALIA Poslka Inwestycje, pasando a tener esta última el 100% de la participación social de la misma.
- Durante los meses de junio, octubre y diciembre del ejercicio 2007 la Sociedad ha procedido a la venta total del 15,02% del capital social de SIIC de París mediante la venta de 293.242 acciones. Dicha venta se ha materializado mediante la transmisión de tres paquetes accionariales en los meses mencionados que suponen el 5,00%, 5,02% y 5,00% respectivamente del capital social de SIIC de París. El importe total de la venta ha ascendido a 105.144 miles de euros (véase Nota 23-h).
- También en 2007 se ha producido la fusión por absorción de tres de las sociedades que componían el Grupo SIIC de París, por la matriz del mismo. Se trata de las tres que provenían del grupo Capitale y cuya entrada en el Grupo SIIC se produjo a finales de 2006. En concreto el 28 de junio se produjo la fusión de Rue du 4 du Septembre y el 23 y 28 de noviembre las de Rive de Quinzième y Pont Neuf.

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de distribución de beneficios del ejercicio 2007 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	MILES DE EUROS
Beneficio del ejercicio antes de distribución	89.131
Distribución	
Primer Dividendo a cuenta	0,12 euros por acción con derecho a retribución
Segundo Dividendo a cuenta	0,12 euros por acción con derecho a retribución
Dividendo Complementario	0,014 euros por acción con derecho a retribución
A Reserva Voluntaria	Se le asignará el importe que corresponda una vez se haya liquidado el dividendo complementario a las acciones en circulación con derecho a retribución en el momento del pago

Los Consejos de Administración de fechas 22 de junio, y 22 de noviembre de 2007 acordaron pagar a los accionistas a cuenta del dividendo que apruebe la Junta General los siguientes importes y valores sobre el valor nominal de la acción:

	MILES DE EUROS	
Fecha	Importe	% nominal acción
22 de junio de 2007	33.285	50,0%
20 de noviembre de 2007	33.285	50,0%
Total	66.570	100,0%

De los dividendos a cuenta acordados por los Consejos de Administración, la parte correspondiente a las acciones propias de la Sociedad por importe de 698 miles de euros, no han sido distribuidos.

Al 31 de diciembre de 2007 se encuentran pendientes de pago 129 miles de euros.

Se incluye a continuación el cuadro demostrativo 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 2007.

	MILES DE EUROS	
	31 de mayo 2007	31 de octubre 2007
Resultado neto de impuestos	34.914	69.707
"Cash flow" neto de impuestos	35.613	72.423
Tesorería y disponible en otras fuentes de financiación	344.415	240.366

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

4. NORMAS DE VALORACIÓN

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo REALIA Business correspondientes al ejercicio 2007 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles.

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

b) Inmovilizado material.

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran a su precio de adquisición o coste de producción. Algunos de los bienes del inmovilizado material reflejan el efecto de la actualización practicada al amparo del Real Decreto ley 7/1996, de 7 de junio.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de no incorporar gastos financieros como mayor valor del inmovilizado en curso en el ejercicio.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

	COEFICIENTES DE AMORTIZACIÓN
Edificios (en alquiler y uso propio) y otras construcciones	1 % – 4 %
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	4 % – 25 %
Otro inmovilizado	5 % – 25 %

Los activos en construcción destinados a la producción, a fines administrativos o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

Los activos mantenidos en virtud de arrendamientos financieros se amortizan durante sus vidas útiles previstas siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad o, cuando éstas son más cortas, durante el plazo del arrendamiento pertinente.

c) Inversiones inmobiliarias.

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

Los bienes de propiedades de inversión se presentan valorados a su coste de adquisición, actualizado en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable, siguiendo a todos los efectos de valoración y amortización los mismos criterios que elementos de la misma clase del inmovilizado material, tal y como se indica en el apartado anterior de esta misma Nota. Asimismo, con motivo de la transición a las NIIF, el Grupo ha seguido el criterio de no revalorizar ninguno de sus bienes en los cierres contables.

De acuerdo con la NIC 40, la Sociedad determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias entendiendo como tal el precio al cual estarían dispuestas dos partes bien informadas a realizar una transacción. Dicho valor razonable lo determina la Sociedad tomando como valores de referencia información de mercado prestada por servicios externos independientes, de forma que al cierre del ejercicio el valor razonable indicado en la Nota 9, refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha.

De la totalidad de las plusvalías asignadas como consecuencia de la adquisición de SIIC de Paris realizada durante el ejercicio 2006, que ascendieron a 312.286 miles de euros, 303.424 miles de euros correspondieron a inversiones inmobiliarias las cuales se amortizan en función de la vida útil residual de los activos a los que están asignadas, a excepción de las correspondientes a los terrenos en los que están construidos los inmuebles mencionados, que ascienden aproximadamente a 166.065 miles de euros a 31 de diciembre de 2006 y 8.862 miles de euros a la actividad de arrendamiento financiero-credit-bai- (véanse Notas 9 y 21). La imputación de las plusvalías de activos aportados por SIIC de Paris se realizó a partir de las tasaciones de expertos independientes obtenidas para todos los inmuebles al 30 de junio de 2006.

En base a nueva regulación aprobada del régimen SIIC el 30 de diciembre de 2006 referente a la SIIC 4 (véase apartado ñ de esta misma Nota), se registró en 2006 un impuesto diferido por la diferencia entre la base fiscal de los activos revalorizados y su base contable ya que SIIC de Paris tributa en el régimen especial SIIC.

De acuerdo con la IFRS 3 la contabilización de la adquisición de SIIC de Paris puede modificarse en el período de doce meses posterior a su adquisición, por lo que la adquisición realizada por el Grupo REALIA tenía carácter provisional a 31 de diciembre de 2006. En el mes de marzo de 2007 REALIA PATRIMONIO, S.L.U. materializó la promesa de compra del 6,5% de acciones del Grupo SIIC de Paris y, en consecuencia, se han incrementado las plusvalías asignadas a sus inmuebles y se ha contabilizado el correspondiente impuesto diferido por la diferencia entre la base fiscal de los activos revalorizados y su base contable. Aparte de este movimiento, las únicas modificaciones sufridas durante el ejercicio 2007 por dichas plusvalías asignadas corresponden a las operaciones de venta de dichos activos y diversos traspasos entre los distintos epígrafes de Inversiones inmobiliarias realizadas en el ejercicio (véase Nota 9).

Durante el ejercicio 2007, las plusvalías asignadas como consecuencia de la adquisición en el ejercicio 2006 y otorgamiento de los derechos de voto y comienzo de consolidación en 2007 de la sociedad Nasozena, han ascendido a 24.032 miles de euros, de las que 21.552 corresponden a inversiones inmobiliarias en construcción por los terrenos en los que se está realizando la construcción y 2.480 miles de euros a terrenos clasificados como existencias. La imputación de las plusvalías de activos aportados por Nasozena se realizó a partir de las tasaciones de expertos independientes.

El desglose de la plusvalía asignada en las inversiones inmobiliarias en la adquisición de Nasozena por las sociedades Asuntos Generales Inmobiliarios, y Portfolio Grandes Áreas Comerciales, es el siguiente:

	MILES DE EUROS
Precio de compra	31.536
Valor teórico contable (a)	17.703
Total plusvalía neta	13.833
Impuesto diferido	4.150
Total plusvalía bruta al % de participación	17.983
Importe Socios Externos en la asignación de plusvalías	6.049
Plusvalía total asignada	24.032
Valor razonable de activos y pasivos:	
Inversiones Inmobiliarias	21.552
Existencias	2.480

d) Deterioro de valor de activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles.

En la fecha de cada cierre de ejercicio, Grupo REALIA Business revisa los importes en libros de sus activos materiales, inmateriales y de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto, salvo cuando el activo relevante se registra a un importe revalorizado, en cuyo caso la pérdida por deterioro de valor se considera una reducción de valor.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso, salvo cuando el activo relevante se registra a un importe revalorizado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro de valor se considera un incremento de valor.

e) Arrendamientos.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

- **Arrendamientos financieros:**

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquellas en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario, quien, habitualmente, tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras de un bien, la suma de los valores actuales de los importes que recibirán del arrendatario más el precio de ejercicio de la opción de compra se registra como una financiación prestada a terceros por el importe de la inversión neta del Grupo en los arrendamientos.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, presentan el coste de los activos que están adquiriendo en el balance de situación consolidado, según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe (que será el menor del valor razonable del bien arrendado o de la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra). Estos activos se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales de uso propio.

En ambos casos, los ingresos y gastos financieros con origen en estos contratos se abonan y cargan, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma que el rendimiento se mantenga constante a lo largo de la vida de los contratos.

- **Arrendamientos operativos:**

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, permanecen en el arrendador.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras, presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias". Estos activos se amortizan de acuerdo con las políticas adoptadas para los activos materiales similares de uso propio y los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma lineal.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a sus cuentas de resultados.

f) Existencias.

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

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

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

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.).

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos financieros y los gastos comerciales se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir de "Promociones en curso de ciclo largo" a "Promociones en curso de ciclo corto" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones para las que la fecha prevista de terminación de la construcción no supere los 12 meses. Asimismo, se transfiere de "Promociones en curso de ciclo corto" a "Inmuebles terminados" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

El coste de los terrenos y solares, las obras en curso y terminadas se reduce a su valor neto de realización dotando, en su caso, provisiones para adecuar el valor neto contable de las existencias a su valor de mercado, de acuerdo con las tasaciones de los expertos independientes (véase Nota 13).

g) Deudores comerciales.

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

h) Anticipos de clientes.

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta por la entrega de los inmuebles, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del balance de situación al cierre del ejercicio.

i) Activos financieros.

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación del Grupo cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos financieros se registran inicialmente a su coste de adquisición, incluyendo los costes de la operación.

Los activos financieros mantenidos por las sociedades del grupo se clasifican como:

- **Activos financieros negociables:** son aquéllos adquiridos por las sociedades con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.
- **Activos financieros a vencimiento:** activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por la propia sociedad.
- **Préstamos y cuentas por cobrar generados por la propia empresa:** activos financieros originados por las sociedades a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.
- **Activos financieros disponibles para la venta:** incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación, no calificados como inversión a vencimiento o a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y los instrumentos de capital emitidos por entidades distintas de las dependientes, asociadas y multigrupo, siempre que tales instrumentos no se hayan considerado como "a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias".

Los activos financieros a vencimiento y los préstamos y cuentas a cobrar se valoran a "coste amortizado". Los activos financieros negociables y disponibles para la venta se valoran a su "valor razonable" en las fechas de valoración posterior. En el caso de los valores negociables, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluyen en los resultados netos del ejercicio. En cuanto a las inversiones disponibles para la venta, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determine que ha sufrido un deterioro de valor, momento en el cual los beneficios o las pérdidas acumuladas reconocidos previamente en el patrimonio neto se incluyen en los resultados netos del período.

j) Pasivo financiero y patrimonio neto.

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado.

• Diferencias de conversión.

La conversión a euros de las cuentas anuales de sociedades extranjeras expresadas en otra moneda se ha realizado, en general, según el tipo de cambio de cierre a excepción de:

- Capital y reservas que se han convertido a los tipos de cambio históricos.
- Las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias de las sociedades extranjeras, tanto dependientes como asociadas, que se han convertido aplicando los tipos de cambio medios del período.
- Para la conversión del resto de partidas de activos y pasivos se ha aplicado el tipo de cierre.

Las diferencias de conversión de las sociedades extranjeras del perímetro de consolidación, que han aplicado el método del tipo de cambio de cierre, se incluyen netas de impuestos en el epígrafe "Ganancias acumuladas y otras reservas" e "Intereses minoritarios" del Patrimonio Neto del balance consolidado adjunto.

- **Instrumentos de capital.**

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran por el importe recibido en el patrimonio neto de costes directos de emisión.

- **Préstamos bancarios.**

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

- **Acreedores comerciales.**

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

k) Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas.

Para que un derivado financiero se considere de cobertura en Grupo REALIA Business necesariamente tiene que cubrir uno de los siguientes tres tipos de riesgo:

- De variaciones en el valor de los activos y pasivos debidas a oscilaciones en precio, el tipo de interés y/o tipo de cambio al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir ("cobertura de valores razonables").
- De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones previstas altamente probables que prevea llevar a cabo una entidad ("cobertura de flujos de efectivo").
- La inversión neta en un negocio en el extranjero ("cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero").

Asimismo, tiene que eliminar eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz.

La contabilización de coberturas, de considerarse como tal, es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

Las actividades del Grupo lo exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. Para cubrir parcialmente estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente "Swaps". Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 la deuda financiera variable se encuentra protegida en un 41,73% y 3,26% respectivamente, frente a posibles alzas en los tipos de interés (véase Nota 19).

Los derivados contratados por Grupo REALIA al 31 de diciembre de 2007, cumplen plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura de acuerdo con las NIIF y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados en el ejercicio 2007 se han reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de "Ajustes por valoración".

Durante el ejercicio 2006, la práctica totalidad de los derivados contratados por Grupo SIIC no cumplían plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura de acuerdo con las NIIF y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados en el ejercicio 2006 se reconocieron en la cuenta de resultados, en el epígrafe "Resultado por variación de valor de instrumentos financieros", por un importe de 1.772 miles de euros, correspondientes al beneficio derivado de estos instrumentos en el periodo desde la compra del Grupo SIIC hasta el cierre del ejercicio. Asociado a la refinancia-

ción de la deuda experimentada durante el ejercicio 2007, se procedió a liquidar los derivados vivos y contratar los exigidos por el nuevo préstamo sindicado, los cuales cumplen con las condiciones para ser considerados de cobertura, registrando, por tanto, su variación de valor razonable en el epígrafe “Ajustes por valoración” dentro del patrimonio neto del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2007 adjunto.

l) Acciones de la Sociedad Dominante.

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante propiedad de entidades consolidadas se presentan minorando el patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2007 la Sociedad Dominante mantiene 5.819.208 acciones propias cuyo coste de adquisición asciende a 36.436 miles de euros (6,26 euros /acción).

En la Nota 16 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en el ejercicio 2007.

m) Provisiones.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos del NIC 37.

Las provisiones –que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable– se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para los cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, otros costes y la garantía decenal establecida en la regulación española para empresas inmobiliarias, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

n) Planes de pensiones y obligaciones similares.

La Sociedad dominante mantiene un compromiso con los empleados de la misma con al menos dos años de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado, de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones. La aportación acumulada total al 31 de diciembre de 2007 y 2006 asciende a 3.411 y 2.829 miles de euros respectivamente. Igualmente la Sociedad dispone de una póliza de seguro que cubre aquellas cantidades que exceden del máximo legal de aportación a fondos de pensiones de los trabajadores hasta el porcentaje establecido.

ñ) Impuesto sobre Sociedades.

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto sobre beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y los activos y pasivos por impuestos diferidos.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados o prácticamente aprobados en la fecha del balance de situación.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén pagaderos o recuperables en las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales imponibles derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

- Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

- En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

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

- **Régimen fiscal en España.**

Con fecha 22 de diciembre de 2006 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó acogerse, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en el período impositivo que se inicia el 1 de enero de 2007 y para los sucesivos períodos impositivos, en tanto reúna, junto con sus sociedades dependientes, los requisitos que para ello se prevén en la Ley, acogerse al régimen de consolidación fiscal regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

El grupo de consolidación fiscal está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta, de al menos el 75% del capital (véase Anexo I).

El 2 de febrero de 2007 la Sociedad Dominante ha recibido de la Agencia Tributaria el número del grupo fiscal asignado, correspondiendo al nº 135/07.

- **Régimen fiscal de las SIIC en Francia.**

El régimen SIIC, régimen fiscal de las Sociedades de Inversiones Inmobiliarias Cotizadas, (SIIC -"Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées"-) fue aprobado en 2002 por el legislador francés con el objetivo de establecer un régimen de inversión en empresas inmobiliarias competitivo con el de otros países europeos. SIIC de Paris 8^{ème} y SIIC de Paris, sociedad participada y dominante respectivamente del Grupo SIIC, decidieron acogerse, respectivamente en 2003 y en 2004, a dicho régimen y, en este marco, proceder, el 1 de enero de 2003 y 2004 respectivamente, a una revalorización por las plusvalías fiscales latentes a los inmuebles destinados a alquiler. Dicho acogimiento supuso registrar el pasivo correspondiente al importe del impuesto de salida ("taxe de sortie") a un tipo de imposición del 16,5% de las plusvalías fiscales latentes por los inmuebles en arrendamiento.

Esta revalorización se hizo sobre la base de tasaciones de expertos independientes a precios netos de vendedor, en bloque, realizadas a 31 de diciembre de 2002 y 2003 respectivamente para SIIC de Paris 8^{ème} y SIIC de Paris.

Esta opción de acogerse al régimen SIIC dio lugar a la exigibilidad de un impuesto de salida ("exit tax") de 24.600 miles de euros. Al cierre del ejercicio 2006 el importe pendiente de pago por este impuesto de salida ascendía a 4.857 miles de euros clasificados como pasivos corrientes del balance de situación adjunto (véase Nota 21) y que ha sido cancelado en el ejercicio 2007, no quedando importe alguno pendiente de pago por este concepto.

Hasta el 1 de julio de 2007, los resultados originados en el régimen SIIC, que están exentos de impuestos en determinadas condiciones de distribución, no están sujetos a tributación en el impuesto sobre las ganancias ni en el país de origen (Francia), ni dan lugar a impuesto diferido alguno en la repatriación a la Sociedad Dominante.

Con fecha 30 de diciembre de 2006 se aprobó una nueva modificación del régimen SIIC ("SIIC 4"), con entrada en vigor el 1 de julio de 2007, en la cual se establece, entre otros aspectos, lo siguiente:

- La participación máxima a ostentar por parte de un sólo accionista en la sociedad SIIC será del 60%, a efectos de que ésta pueda mantener el régimen. Se establece un plazo de transición de dos años para cumplir con dicho requisito, desde la fecha de entrada en vigor de la norma.
- Los dividendos distribuidos anualmente a las sociedades que ostenten más de un 10% del capital de una sociedad SIIC y que estén exentos de impuestos o sometidos a un impuesto inferior a dos terceras partes del impuesto de sociedades francés de régimen general, se verán gravados por un pago del 20% por parte de la sociedad SIIC. Dicha disposición será de aplicación a los dividendos a partir de 1 de julio de 2007.

Esta nueva figura impositiva no aplica si el accionista es a su vez una SIIC o un vehículo extranjero con un esta-

tus similar, entendiendo por tal que estén sujetos a una obligación de distribución de los beneficios y que los accionistas que alcancen o superen un 10 por ciento de participación sí resulten sujetos a la imposición de los mismos.

De acuerdo al nuevo marco regulatorio, la Sociedad ha procedido a registrar en las cuentas anuales una estimación del impuesto diferido a abonar (véanse Notas 9 y 21).

o) Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

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

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

p) Costes por intereses.

El Grupo sigue el criterio de no capitalizar ningún coste por intereses asociado a la adquisición, construcción o producción de promociones o inversiones inmobiliarias.

q) Resultado de explotación.

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas y de los ingresos procedentes de inversiones y los gastos financieros.

r) Estados de flujos de efectivo consolidados.

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

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

s) Saldos y transacciones en moneda extranjera.

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

En la fecha de cada balance de situación, los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se reconvierten según los tipos vigentes en la fecha del balance de situación. Los activos y pasivos no monetarios registrados al valor razonable denominados en monedas extranjeras se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se determinó el valor razonable. Los beneficios y las pérdidas procedentes de la reconversión se incluyen en los resultados netos del ejercicio, excepto las diferencias de cambio derivadas de activos y pasivos no monetarios, en cuyo caso las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto.

El contravalor en euros de los activos y pasivos totales en moneda extranjera mantenidos por el Grupo al 31 de diciembre de 2007 y 2006 corresponden en su totalidad a las sociedades del Grupo REALIA Polska Inwestycje, Z.O.O, Wilanow REALIA Polska SP Z.O.O., y REALIA Rom Real State, S.R.L., no siendo significativos.

t) Activos y pasivos corrientes.

El Grupo ha optado por presentar los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
Existencias	894.155	973.185
Total activos corrientes	894.155	973.185
Deudas con entidades de crédito	45.619	130.058
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	147.166	155.813
Total pasivos corrientes	192.785	285.871

En el ejercicio 2006, el Grupo presentaba al cierre del ejercicio una situación puntual de desequilibrio entre sus activos y pasivos corrientes fundamentalmente debido a que la entrada al perímetro de consolidación de SIIC de París se financió temporalmente con un crédito a corto plazo.

En este sentido, y con motivo de la nueva reestructuración empresarial de la Sociedad Dominante mediante la constitución de una nueva Sociedad denominada "REALIA PATRIMONIO, S.L.U." y su incorporación al Mercado de Valores desde junio de 2007, el Grupo ha procedido a la modificación de la estructura de financiación y han refinanciado la deuda bancaria correspondiente a la actividad patrimonial, articulándose la misma en un crédito sindicado con recurso limitado a los activos, clasificado como "Deudas con entidades de crédito no corrientes" (véanse Notas 19 y 29).

u) Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta.

Los activos no corrientes (y los grupos de enajenación) clasificados como mantenidos para la venta se presentan valorados al menor importe entre el que figuran en libros y el valor razonable menos el coste de venta.

Los activos no corrientes y los grupos de enajenación se clasifican como mantenidos para la venta si su importe en libros se recupera a través de una operación de venta y no a través de un uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de enajenación) está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La venta previsiblemente se completará en el plazo de un año desde la fecha de clasificación.

Al cierre del ejercicio 2006 los activos disponibles para la venta del Grupo correspondían al Centro Comercial y de Ocio Diversia en Madrid propiedad de la sociedad REALIA Heron, C.B. y a cuatro inmuebles en París propiedad de SIIC de París en las localidades de Nanterre, Viroflay, Arcade y Cimarosa.

El Centro Comercial y de Ocio Diversia, se encontraba bajo promesa de venta por importe de 46.000 miles de euros (el valor neto contable a 31 de diciembre de 2006 ascendía a 31.197 miles de euros). Por dicha promesa se había recibido un anticipo de 4.600 miles de euros que se encontraba registrado en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del balance de situación adjunto. Esta promesa de venta se ha hecho efectiva el 31 de mayo de 2007, obteniendo un resultado neto por la venta de 14.420 miles de euros.

Los pasivos de activos destinados a la venta correspondían únicamente al Centro Comercial y de Ocio Diversia que se encontraba en garantía de un crédito hipotecario con vencimiento el 30 de junio de 2019.

Al cierre del ejercicio 2007, los activos disponibles para la venta del Grupo corresponden a cuatro inmuebles en París, propiedad de SIIC de París, en las localidades de Nanterre, Viroflay y dos en París.

El valor razonable de los activos no corrientes clasificados para la venta del Grupo al 31 de diciembre de 2007 calculado en función de tasaciones realizadas por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.c, asciende a 33.062 miles de euros.

v) Costes repercutidos a inquilinos.

El Grupo considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos, que en los ejercicios 2007 y 2006 han ascendido a 24.639 y 16.636 miles de euros respectivamente, se encuentra registrada en el epígrafe "Otros ingresos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

w) Ventas de Patrimonio Inmobiliario.

El Grupo registra en el epígrafe "Resultado por ventas de patrimonio inmobiliario" los ingresos netos obtenidos en la venta de inversiones inmobiliarias, que han ascendido a los siguientes importes:

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
Precio de venta de Inversiones inmobiliarias	92.150	71.654
Coste en libros	(57.561)	(27.706)
Costes de la transacción	(1.313)	(493)
Ingresos netos	33.276	43.455

x) Resultado de actividades interrumpidas

De acuerdo con la NIIF 5, se debe recoger en la cuenta de resultados, un importe único que comprenda el total del resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas. El desglose del Resultado de Actividades Interrumpidas correspondiente a los ejercicios 2007 y 2006 es el siguiente:

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
Resultado de explotación	(1.121)	(4.950)
Resultado venta cartera	426	2.925
Resultado financiero	(61)	(190)
Resultado antes de impuestos	(772)	(2.215)
Impuesto sobre las ganancias	157	566
Intereses minoritarios	-	-
Resultado de Actividades Interrumpidas después de impuestos	(615)	(2.781)

El resultado de actividades interrumpidas ha sido generado por la venta de la participación de las sociedades Cis-misa, S.A. en el ejercicio 2006 y Técnicas de Mantenimiento Inmobiliario, S.A. en el ejercicio 2007 por la Sociedad Dominante, que formaban conjuntamente el segmento denominado "Servicios".

La conciliación de los principales epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2006 incluida en las Cuentas Anuales consolidadas formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante y aprobadas por la Junta General de Accionistas y los importes reexpresados del ejercicio 2006 es la siguiente:

	MILES DE EUROS		
	31-12-06 (Sin segmento Servicios)	Aportación segmento Servicios	31-12-06
Importe neto de la cifra de negocios	728.753	13.336	742.089
Otros ingresos	31.810	21	31.831
Variación de existencias	(29.956)	-	(29.956)
Aprovisionamientos	(458.822)	(8.222)	(467.044)
Gastos de personal	(17.752)	(8.450)	(26.202)
Dotación a la amortización	(21.319)	(196)	(21.515)
Otros gastos externos	(63.207)	(1.441)	(64.648)
Variación provisión de tráfico	(1.375)	2	(1.373)
Resultados por venta de Inversiones inmobiliarias	43.455	-	43.455
Resultado de explotación	271.499	(4.950)	266.549
Ingresos financieros	2.850	2	2.852
Gastos financieros	(45.914)	(192)	(46.106)
Diferencias de cambio	1	-	1
Resultados por variación de valor de instrumentos financieros	1.772	-	1.772
Resultado financiero	(41.291)	(190)	(41.481)
Resultado neto por deterioro/ reversión	28.330	(5)	28.325
Otros beneficios/ pérdidas	2.730	2.930	5.660
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(624)	-	(624)
Resultado antes de impuestos de actividades continuadas	260.644	(2.215)	258.429
Impuesto sobre las ganancias	(81.863)	(566)	(82.429)
Resultado por actividades interrumpidas	(2.781)	(2.781)	-
Resultado del ejercicio	176.000	-	176.000
Resultado atribuido a la minoría	15.129	-	15.129
Resultado atribuible al Grupo	160.871	-	160.871

La conciliación de los principales epígrafes del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2006 incluida en las Cuentas Anuales consolidadas formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante y aprobadas por la Junta General de Accionistas y los importes presentados comparativamente se muestran a continuación:

	MILES DE EUROS		
	31-12-06 (Sin segmento Servicios)	Aportación segmento Servicios	31-12-06
1. Flujos de efectivo de las actividades de explotación	71.295	(8.861)	62.434
2. Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(841.255)	4.003	(837.252)
3. Flujos de efectivo de las actividades de financiación	782.828	(810)	782.018
Flujos de efectivo netos de tesorería	12.868	(5.668)	7.200

5. ADOPCIÓN DE NORMAS E INTERPRETACIONES EMITIDAS VIGENTES Y NO VIGENTES

La principal norma de aplicación para el grupo REALIA en el ejercicio 2008 será:

Revisión de la NIC 23 Costes por intereses.

El principal cambio de esta nueva versión revisada de la NIC23 es la eliminación de la opción del reconocimiento inmediato como gasto de los intereses de la financiación relacionada con activos que requieren un largo periodo de tiempo hasta que están listos para su uso o venta. Esta nueva norma podrá aplicarse de forma prospectiva. La aplicación de esta norma supondrá un cambio de política contable del Grupo, pues el criterio seguido con estos costes por intereses es el de imputarlos a resultados a medida que se producen. Dado que la aplicación de la norma se realizará de forma prospectiva desde su fecha efectiva, los Administradores no han evaluado el impacto de aplicar esta norma sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas al 31 de diciembre de 2007.

6. BENEFICIO BÁSICO Y DILUIDO POR ACCIÓN

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	2007	2006
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	140.444	160.871
Resultado neto del ejercicio de operaciones continuadas (miles de euros)	141.059	163.652
Número medio ponderado de acciones en circulación	275.150.317	277.376.322
Beneficio básico por acción (euros)	0,510	0,580
Beneficio básico por acción de operaciones continuadas (euros)	0,513	0,590

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, el beneficio diluido por acción es el mismo que el beneficio básico por acción, ya que no existen obligaciones o acciones que pudieran convertirse potencialmente en ordinarias.

7. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

a) Criterios de segmentación.

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

- **Segmentos principales de negocio.**

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo REALIA Business en vigor al cierre de los ejercicios 2007 y 2006; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2007 el Grupo REALIA Business centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

1. Venta de promociones inmobiliarias y suelo.
2. Alquileres de patrimonio en renta.
3. Otros.

En el segmento "Otros" se incluye el resultado de las actividades discontinuadas y los ajustes de eliminación correspondientes fundamentalmente al extinto segmento de "Servicios" (TMI y CISMISA).

Estos segmentos de negocio difieren de los presentados en las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2006 de acuerdo a la interrupción de la actividad del segmento de "Servicios" que hasta el 30 de marzo del ejercicio 2007 realizaba fundamentalmente la Sociedad del Grupo Técnicas y Administración de Mantenimiento Inmobiliario, S.A. debido a su venta por la Sociedad Dominante (Véase Nota 2.f).

- **Segmentos secundarios – geográficos.**

Por otro lado, las actividades del Grupo se ubican fundamentalmente en España y Francia, aunque el Grupo REALIA Business desarrolla actividades en otros países (Polonia, Rumanía y Portugal).

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección de la Sociedad y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del grupo que puedan ser distribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos, incluyendo, no obstante, los resultados por la venta de patrimonio inmovilizado. Asimismo, se incluye la proporción correspondiente de los ingresos ordinarios de negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

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

El resultado del segmento se presenta después de los ajustes correspondientes a intereses minoritarios.

Los ingresos del segmento "Alquileres de patrimonio en renta" incluyen las ventas de inversiones inmobiliarias (véase Nota 4.w.) y la facturación por costes repercutidos a los inquilinos (véase Nota 4.v.), dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 23-a se desglosa el importe neto de la cifra de negocios por actividades.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos.

- Información de segmentos principales.

MILES DE EUROS								
	Venta de promociones inmobiliarias y suelo		Alquileres de patrimonio en renta		Otros		Total Grupo	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
INGRESOS								
Ventas externas	618.746	645.931	194.268	158.087	-	-	813.014	804.018
Ventas entre segmentos	1.324	35	1.179	-	(2.503)	(35)	-	-
Total ingresos	620.070	645.966	195.447	158.087	(2.503)	(35)	813.014	804.018
RESULTADOS								
Participación del resultado en empresas asociadas	(2.633)	(624)	-	-	-	-	(2.633)	(624)
Resultado de explotación	214.278	163.351	113.150	102.743	-	5.405	327.428	271.499
Resultado venta cartera	-	-	4.912	-	-	-	4.912	-
Resultado financiero	(32.045)	(12.488)	(57.681)	(28.803)	-	-	(89.726)	(41.291)
Resultado antes de impuestos	179.642	150.335	60.404	104.904	-	5.405	240.046	260.644
Resultado activ. interrumpidas	-	-	-	-	(615)	(2.781)	(615)	(2.781)
Impuestos sobre beneficios	(57.869)	(53.783)	(12.504)	(28.080)	-	-	(70.373)	(81.863)
Intereses minoritarios	(19.431)	(5.447)	(9.183)	(9.682)	-	-	(28.614)	(15.129)
Resultado de segmento	102.342	91.105	38.717	67.142	(615)	2.624	140.444	160.871

Las transacciones entre segmentos se efectúan a precios de mercado.

MILES DE EUROS								
	Venta de promociones inmobiliarias y suelo		Alquileres de patrimonio en renta		Otros		Total Grupo	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Otra información								
Adiciones de activos fijos	5.480	87	206.973	235.518	(4.972)	1.904	207.481	237.509
Amortizaciones	(657)	(861)	(28.931)	(20.458)	-	-	(29.588)	(21.515)
Pérdidas por deterioro de valor reconocidas en resultados	(9.261)	-	-	-	-	-	(9.261)	-
Balance de situación								
Activo								
Activos por segmentos	1.422.236	1.490.532	2.471.402	1.992.626	(97.743)	(104)	3.795.895	3.483.054
Participaciones en empresas asociadas	104.550	107.183	-	-	-	-	-	107.183
Activos corporativos no distribuidos	-	-	-	-	-	6.463	-	6.463
Activo total consolidado	1.526.786	1.597.715	2.471.402	1.992.626	(97.743)	6.359	3.900.445	3.596.700
Pasivo								
Pasivos por segmentos	1.526.786	1.597.715	2.471.402	1.992.626	(97.743)	2.576	3.900.445	3.592.917
Pasivos corporativos no distribuidos	-	-	-	-	-	3.783	-	3.783
Pasivo total consolidado	1.526.786	1.597.715	2.471.402	1.992.626	(97.743)	6.359	3.900.445	3.596.700

- Información de segmentos secundarios.

El cuadro siguiente muestra el desglose de determinados saldos consolidados del Grupo de acuerdo con la distribución geográfica de las entidades que los originan:

	MILES DE EUROS					
	Ingresos		Activos Totales		Adiciones al inmovilizado material y activos intangibles	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
España	732.848	790.142	2.458.916	2.273.331	77.444	84.171
Francia	66.716	26.354	1.364.488	1.244.839	129.902	153.254
Portugal	13.125	876	54.949	57.678	53	82
Resto	324	3	22.092	20.852	82	2
Total	813.013	817.375	3.900.445	3.596.700	207.481	237.509

8. INMOVILIZACIONES MATERIALES

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2007 y 2006 ha sido el siguiente:

	MILES DE EUROS		
	Construcciones, Plantas y Equipos	Otro inmovilizado	TOTAL
Coste			
Saldos al 1 de enero de 2006	10.180	23.494	33.674
Adiciones	616	33.163	33.779
Retiros	(132)	(72)	(204)
Trasposos de existencias	-	6	6
Trasposos y otros	2.450	(19.682)	(17.232)
Entradas/salidas de perímetro	5	189	194
Saldos al 31 de diciembre de 2006	13.119	37.098	50.217
Adiciones	59	4.688	4.747
Retiros	(65)	(151)	(216)
Trasposos y otros	(411)	(1.417)	(1.828)
Variaciones tipo cambio	-	1	1
Entradas/salidas de perímetro	(1.007)	(381)	(1.388)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	11.695	39.838	51.533
Amortización acumulada			
Saldos al 1 de enero de 2006	(1.789)	(4.250)	(6.039)
Dotaciones	(234)	(660)	(894)
Retiros	10	63	73
Trasposos y otros	(204)	16	(188)
Entradas/salidas de perímetro	50	(175)	(125)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	(2.167)	(5.006)	(7.173)
Dotaciones	(176)	(665)	(841)
Retiros	11	126	137
Trasposos y otros	225	(2)	223
Entradas/salidas de perímetro	331	326	657
Saldos al 31 de diciembre de 2007	(1.776)	(5.221)	(6.997)
Pérdidas por deterioro			
Saldos al 1 de enero de 2006	-	(122)	(122)
Retiros	-	122	122
Saldos al 31 de diciembre de 2006	-	-	-
Dotaciones	(40)	-	(40)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	(40)	-	(40)
Activo material neto			
Saldos al 31 de diciembre de 2006	10.952	32.092	43.044
Saldos al 31 de diciembre de 2007	9.879	34.617	44.496

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de "Construcciones, planta y equipo" asciende a 3.582 y 3.608 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable de los activos no corrientes para uso propio incluidos en el detalle de "Construcciones, plantas y equipos" y del inmovilizado material en curso incluido en "otro inmovilizado" del Grupo al 31 de diciembre de 2007 calculado en función de tasaciones realizadas por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.c, asciende a 33.177 y 41.199 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2006, las adiciones y traspasos más significativos en el epígrafe de "Otro inmovilizado" son fundamentalmente los siguientes:

- La activación de diversos anticipos en la Sociedad Dominante derivados del contrato de compraventa del edificio destinado a complejo deportivo denominado Centro Wellness sito en la plaza Manuel Becerra, 17 (Madrid) por un importe de 2.616 miles de euros, que se encuentra en un proceso de rehabilitación realizado por la parte vendedora.
- Activación de un anticipo en la Sociedad Dominante entregado a la sociedad Torre Fira (promotor) por importe de 12.600 miles de euros para la construcción a su costa de un edificio en Hospitalet de Llobregat sobre una parcela de 2.785 m² de la que es titular. El edificio de oficinas a construir tiene una edificabilidad sobre rasante de 31.315 m² y 399 plazas de aparcamiento. Para esta construcción se firmó con fecha 10 de enero de 2006 entre ambas partes un contrato de "llave en mano".
- Activación en la Sociedad Dominante de un anticipo entregado a la sociedad Westinvest Gesellschaft Fur Investmentsfonds por importe de 15.100 miles de euros por la compra del inmueble "Les Belles Feuillies" sito en Francia. Posteriormente, se subroga en dicha compra la sociedad del grupo, SIIC de Paris, por lo que se procede al traspaso de dicho anticipo a Propiedades de inversión dentro del epígrafe "Inversiones Inmobiliarias".
- Traspaso a Propiedades de inversión dentro del epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del anticipo de la Sociedad Dominante derivado del contrato de compraventa del ejercicio 2005 de un inmueble sito en la calle Aguacate de Madrid por importe de 4.503 miles de euros.

Durante el ejercicio 2007, las adiciones y traspasos más significativos en el epígrafe "Otro inmovilizado", son las siguientes:

- La activación de diversos anticipos en la sociedad REALIA PATRIMONIO derivados del contrato de compraventa del edificio destinado a complejo deportivo denominado Centro Wellness (traspasado de la Sociedad Dominante a REALIA PATRIMONIO en la escisión de rama de actividad) sito en la plaza Manuel Becerra, 17 (Madrid) por un importe de 3.715 miles de euros, que se encuentra en un proceso de rehabilitación realizado por la parte vendedora.
- Traspaso a Construcciones en curso dentro del epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del anticipo de la sociedad REALIA PATRIMONIO, derivado de la construcción del Centro Comercial Ferial Plaza, por importe de 1.417 miles de euros.

El inmovilizado material del Grupo ubicado fuera de territorio español corresponde fundamentalmente a la Sociedad SIIC de Paris y corresponde a sus oficinas centrales situadas en Place Vendôme (París) activadas por un valor neto de 2.514 y 2.252 miles de euros en los ejercicios 2007 y 2006, respectivamente.

9. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2007 y 2006 ha sido el siguiente:

	MILES DE EUROS			
	Propiedades de Inversión	Otras Instalaciones	Construcciones En curso	Total Inversiones Inmobiliarias
Coste				
Saldos al 1 de enero de 2006	729.994	85.552	35.801	851.347
Adiciones	171.480	185	31.245	202.910
Retiros	(26.886)	-	-	(26.886)
Traspasos activos destinados a la venta	(47.606)	(226)	-	(47.832)
Traspasos de existencias	-	-	14.540	14.540
Otros traspasos	48.914	3.526	(35.260)	17.180
Entradas/salidas de perímetro	1.046.454	(5.423)	47.985	1.089.016
Saldos al 31 de diciembre de 2006	1.922.350	83.614	94.311	2.100.275
Adiciones	114.709	8.092	77.089	199.890
Retiros	(28.407)	(315)	-	(28.722)
Traspasos	(56.251)	77.852	(19.770)	1.831
Traspasos activos destinados a la venta	(19.707)	(551)	-	(20.258)
Entradas/salidas de perímetro	1	(22)	54.864	54.843
Saldos al 31 de diciembre de 2007	1.932.695	168.670	206.494	2.307.859
Amortización acumulada				
Saldos al 1 de enero de 2006	(69.052)	(45.263)	-	(114.315)
Dotaciones	(15.799)	(4.504)	-	(20.303)
Retiros	3.616	-	-	3.616
Traspasos activos destinados a la venta	2.057	35	-	2.092
Otros traspasos	209	-	-	209
Entradas/Salidas de perímetro	(87.209)	4.025	-	(83.184)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	(166.178)	(45.707)	-	(211.885)
Dotaciones	(21.157)	(7.306)	-	(28.463)
Retiros	5.091	325	-	5.416
Traspasos	17.188	(17.591)	-	(403)
Traspasos activos destinados a la venta	4.397	-	-	4.397
Entradas/Salidas de perímetro	(19)	14	-	(5)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	(160.678)	(70.265)	-	(230.943)
Pérdidas por deterioro				
Saldos al 1 de enero de 2006	(34.942)	-	-	(34.942)
Retiros	28.386	-	-	28.386
Entradas/Salidas de perímetro	(178)	-	-	(178)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	(6.734)	-	-	(6.734)
Retiros	362	-	-	362
Saldos al 31 de diciembre de 2007	(6.372)	-	-	(6.372)
Inversiones inmobiliarias netas				
Saldos al 31 de diciembre de 2006	1.749.438	37.907	94.311	1.881.656
Saldos al 31 de diciembre de 2007	1.765.645	98.405	206.494	2.070.544

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2007 y 2006 ascienden a un importe de 70 y 207 miles de euros respectivamente, correspondientes al epígrafe de "Otras instalaciones".

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2007 calculado en función de tasaciones realizadas por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.c, asciende a 3.259.116 miles de euros.

El valor razonable de todos los activos del inmovilizado destinados al arrendamiento y uso propio, así como los activos no corrientes destinados a la venta del Grupo a 31 de diciembre de 2007 calculado en función de tasaciones realizadas por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.c, asciende a 3.366.554 y 3.048.100 miles de euros, respectivamente.

- **Propiedades de inversión y otras instalaciones.**

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 el coste de los solares en el epígrafe "Propiedades de inversión" asciende a 923.194 y 936.229 miles de euros, respectivamente.

Los movimientos más significativos ocurridos durante el ejercicio 2006 fueron los siguientes:

Las entradas y salidas por modificación del perímetro de consolidación en 2006 corresponden a los siguientes movimientos:

ENTRADA/SALIDA PERÍMETRO	SOCIEDAD ADQUIRENTE	MILES DE EUROS
SIIC de Paris	REALIA Business, S.A.	776.696
SCI Pont Neuf, SCI du 2 Rue du 4 Septembre y SCI Rive du Quinzieme	SIIC de Paris	316.401
Portfolio Inmobiliario, S.A.		(46.643)
Total		1.046.454

El desglose de la plusvalía asignada en las inversiones inmobiliarias en la adquisición de SIIC de Paris por la Sociedad Dominante, es el siguiente:

	MILES DE EUROS
Precio de compra	521.952
Valor teórico contable (a)	277.076
Total plusvalía neta	244.876
Impuesto diferido nuevo régimen SIIC (Notas 4.ñ. y 21)	23.044
Impuesto diferido actividad arrendamiento financiero (credit-bail) (Nota 21)	2.954
Total plusvalía bruta al % de participación	270.874
Importe Socios Externos en la asignación de plusvalías	41.412
Plusvalía total asignada	312.286
Valor razonable de activos y pasivos	
Inversiones Inmobiliarias	303.424
Actividad de arrendamiento financiero (Nota 4.c.)	8.862

(a) Incluye revalorizaciones legales por aplicación del régimen SIIC (véase Nota 4.ñ.)

De acuerdo con lo establecido en la NIIF 3, dado que el valor razonable de los activos y pasivos adquiridos era superior al precio de compra, el Grupo procedió a finales de 2006 a revisar la valoración de activos y pasivos de SIIC de Paris, registrando el impuesto diferido estimado correspondiente al nuevo régimen SIIC y ajustando la valoración de activos. El exceso residual de dicha valoración asciende a 53.835 miles de euros.

El coste de adquisición en el ejercicio 2006 de las sociedades SCI Pont Neuf, SCI du 2 Rue du 4 Septembre y SCI Rive du Quinzieme por SIIC de Paris ha ascendido a 131.865 miles de euros, de los que 130.296 miles de euros corresponden a la plusvalía asignada en su totalidad a las inversiones inmobiliarias de dichas sociedades, no llevando aparejada la activación de ningún impuesto diferido.

Con fecha 30 de junio de 2006, y en virtud de lo dispuesto en el contrato de compra de SIIC de Paris por la Sociedad Dominante, la Sociedad procedió a ejercitar la opción unilateral de cesión de la rama de actividad de arrendamiento financiero (*credit-bail*) a favor de COFITEM-COFIMUR. La aportación de los activos y pasivos asociados a dicha rama de actividad fue remunerada mediante acciones de la cesionaria hasta una participación 0,19% de su capital social, valoradas a precio de mercado por importe de 762 miles de euros que se encuentran registradas en el epígrafe "Activos financieros no corrientes" del balance de situación adjunto, al 31 de diciembre de 2007 y 2006.

La adición en la Sociedad Dominante como consecuencia de la compra de un terreno y un edificio de oficinas sitos en la calle Aguacate de Madrid por importe de 45.600 miles de euros, habiéndose anticipado un importe de 4.503 miles de euros en el ejercicio 2005. La Sociedad ha procedido a la segregación de esta finca activando en este epígrafe el coste del edificio de oficinas y el terreno ocupado por el mismo por importe de 26.892 miles de euros. El resto del coste del terreno fue activado en el epígrafe "Existencias" habiendo procedido a su venta en el ejercicio 2006. Del importe de compra se encontraban aplazados 23.100 miles de euros mediante pagarés con vencimiento 19 de enero de 2007 que figuran registrados en el epígrafe "Otros pasivos corrientes" del balance de situación al 31 de diciembre de 2006 adjunto (véase Nota 20).

Adquisición por la sociedad SIIC de Paris a la sociedad Westinvest Gesellschaft Fur Investmentfonds por importe de 160.885 miles de euros del inmueble "Les Belles Feuillies" sito en Francia. De esta compra se encontraba activado un anticipo por importe de 15.100 miles de euros por la Sociedad Dominante (Véase Nota 8).

La disminución como consecuencia de la venta por la Sociedad Dominante de una nave industrial sita en San Sebastián de los Reyes (Madrid) por importe de 24.200 miles de euros. El resultado obtenido por esta enajenación ascendió a 12.386 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe de "Resultado por venta de patrimonio inmobiliario" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2006 adjunta.

La disminución por la venta del inmueble sito en Boulevard de Montparnasse (París) por la sociedad SIIC de Paris por importe de 12.190 miles de euros. El resultado obtenido por esta enajenación ascendió a 465 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe de "Resultado por venta de patrimonio inmobiliario" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2006 adjunta.

Los traspasos netos más significativos correspondientes a "Otros traspasos" son los siguientes:

- Traspaso del epígrafe "Inmovilizaciones materiales" del anticipo derivado del contrato de compraventa de un inmueble sito en la calle Aguacate de Madrid por importe de 4.503 miles de euros y del anticipo entregado a la sociedad Westinvest Gesellschaft Fur Investmentfonds por importe de 15.100 miles de euros por la compra del inmueble "Les Belles Feuillies" sito en Francia.
- Ante la terminación en el ejercicio 2006 de las obras de rehabilitación del edificio de "Los Cubos" procedente de la fusión por absorción de la sociedad Sempreda, S.L. por la Sociedad Dominante en el ejercicio 2005, el importe total de las obras ha sido traspasado a los epígrafes "Propiedades de inversión" y "Otras instalaciones" por importes de 1.694 y 3.512 miles de euros respectivamente.
- Traspaso del epígrafe "Construcciones en curso" correspondiente a la finalización del Plan de rehabilitación integral al que estaban siendo sometidos los inmuebles sitos en Rue d'Anjou y Boulevard Haussmann (París) propiedad del Grupo SIIC de Paris por importes de 7.466 y 22.588 miles de euros respectivamente.

Los movimientos más significativos durante el ejercicio 2007 son los siguientes:

- En septiembre de 2007 la sociedad SIIC de Paris ha adquirido el inmueble Capitaine Guynemer, por un importe total, incluidos gastos, de 118.720 miles de euros, habiendo sido activado como propiedad de inversión por importe de 111.241 miles de euros, y otras instalaciones por 7.479 miles de euros.
- Los retiros en el apartado Propiedades de inversión, se debe fundamentalmente a la venta realizada por la sociedad REALIA PATRIMONIO, en los meses de junio y septiembre de 2007 respectivamente, de los inmuebles para arrendamiento Cine Proyecciones y Amper. El precio de venta de los mismos fue de 19.750 y 22.725 miles de euros respectivamente. El resultado obtenido por estas enajenaciones ha ascendido a

8.614 y 9.770 miles de euros, respectivamente, que se encuentra registrado en el epígrafe "Resultado por venta de patrimonio inmobiliario" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta.

Los traspasos netos más significativos, son los siguientes:

- Ante la finalización de la construcción del Centro Comercial Ferial Plaza en noviembre de 2007 y el comienzo de su explotación por la sociedad REALIA PATRIMONIO, el importe total de la construcción ha sido traspasado a los epígrafes "Propiedades de inversión" y "Otras instalaciones" por importes de 58.391 y 12.167 miles de euros respectivamente.
- El Grupo SIIC de París ha procedido a traspasar 65.705 miles de euros de bienes que inicialmente fueron clasificados como Propiedades de inversión al epígrafe "Otras instalaciones". Adicionalmente, conforme a lo establecido en la NIIF 3, plusvalías por importe de 51.527 miles de euros asignadas inicialmente en la adquisición a inmuebles incluidos dentro del epígrafe "Propiedades de inversión", han sido traspasadas a inmuebles incluidos dentro del epígrafe de "Construcciones en curso".
- Los traspasos de activos destinados a la venta corresponden a los inmuebles Grande Armée y Jacques Bingen, de la sociedad SIIC de París, al epígrafe "Activos no corrientes para la venta" del balance de situación consolidado del ejercicio 2007 adjunto, por un importe total de 19.707 miles de euros. El edificio Bingen fue vendido en septiembre de 2007, aportando un resultado por la venta de 401 miles de euros, recogidos en el epígrafe "Resultados por venta de patrimonio inmobiliario" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

- **Construcciones en curso.**

Las adiciones y traspasos en el epígrafe de "Construcciones en curso" de los ejercicios 2007 y 2006 corresponden fundamentalmente a:

La activación en los ejercicios 2007 y 2006 de gastos del desarrollo del Proyecto del C.C. Plaza Nueva en Leganés por importe de 10.265 y 9.394 miles de euros, respectivamente, realizados por la sociedad Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A.U.

La activación en el ejercicio 2006 por la Sociedad Dominante de las obras de rehabilitación del edificio de "Los Cubos" por importe de 2.521 miles de euros (traspasados posteriormente al epígrafe "Propiedades de inversión" y "Otras instalaciones" por importes de 1.694 y 3.512 miles de euros respectivamente); la activación, en REALIA PATRIMONIO, en 2007 y 2006 de gastos de construcción del Proyecto del C.C. Ferial Plaza de Guadalajara por importe de 45.637 y 13.911 miles de euros respectivamente (traspasado durante el ejercicio a los epígrafes "Propiedades de inversión" y "Otras instalaciones" por importes de 58.391 y 12.167 miles de euros respectivamente); y las activaciones en 2007 de los gastos de construcción del C.C. La Noria de Murcia por importe de 9.243 miles de euros.

La activación en el ejercicio 2006 del importe de 3.998 miles de euros correspondientes al inmueble sito en Boulevard Haussmann (París) que junto al inmueble sito en Rue d'Anjou, ambos propiedad del Grupo SIIC de París, han finalizado el Plan de rehabilitación integral al que estaban siendo sometidos y por tanto traspasados en su totalidad al epígrafe "Propiedades de inversión" por importes de 22.588 y 7.466 miles de euros respectivamente; y en el ejercicio 2007 por importe de 5.599, correspondiente a los inmuebles Boulevard Malesherbes, Rue de Ampère y Montrouge.

Las entradas por modificación en el perímetro de consolidación, corresponden a la incorporación de los activos asociados al C.C. As Cancelas en Santiago de Compostela de la sociedad Nasozena por importe de 54.864 miles de euros, de los que 21.552 miles de euros corresponden a las plusvalías asignadas como mayor valor de los terrenos. Al 31 de diciembre de 2007 este centro comercial se encuentra en fase de construcción habiéndose producido en el ejercicio unas adiciones de 3.264 miles de euros.

El traspaso del epígrafe “Existencias” en el ejercicio 2006 corresponde fundamentalmente a los siguientes inmuebles:

- Terreno sito en el barrio de Poblenou de la Sociedad Dominante, donde se está desarrollando uno de los proyectos de transformación urbanística más importantes realizados en la ciudad de Barcelona en los últimos años, por importe de 8.293 miles de euros y destinado a la construcción de 9.167 metros cuadrados de oficinas.
- Terreno por importe de 6.247 miles de euros de la Sociedad Dominante donde se inició en 2006 la construcción del Proyecto del C.C. Ferial Plaza de Guadalajara.

Del total del coste registrado en inmovilizaciones en curso al 31 de diciembre de 2007 y 2006, un importe de 150.868 y 65.869 miles de euros respectivamente corresponde al valor de los solares.

• **Ubicación, grado de ocupación y usos.**

El inmovilizado del Grupo ubicado fuera de territorio español corresponde fundamentalmente a:

			MILES DE EUROS	
Sociedad	Tipología de uso	País	2007	2006
Grupo SIIC de Paris	Oficinas	Francia	1.269.434	1.174.792
Setecampos Sociedade Imobiliaria, S.A.	Centro Comercial	Portugal	7.000	6.950
REALIA Polska Inwestyche, S.P. ZOO	Otras instalaciones	Polonia	19	-
REALIA Rom Real State, S.R.L.	Otras instalaciones	Rumanía	3	-
Total			1.276.456	1.181.742

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

	M² ALQUILABLES S/R		% OCUPACIÓN	
	2007	2006	2007	2006
Madrid	224.316	249.508	98,44%	99,26%
París	139.803	129.679	88,16%	89,87%
Barcelona	28.780	32.423	100,00%	99,50%
Otros	100.395	68.528	98,74%	97,19%
Total	493.294	480.138	95,68%	96,56%

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

	M² ALQUILABLES S/R		% USOS	
	2007	2006	2007	2006
Oficinas	367.737	368.117	74,55%	76,67%
Comercial – Ocio	85.175	73.578	17,27%	15,32%
Logístico	40.382	38.443	8,18%	8,01%
Total	493.294	480.138	100,00%	100,00%

Los ingresos derivados de rentas de alquileres provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron en 2007 y 2006 a 154.846 y 111.586 miles de euros aproximadamente y los gastos de explotación operativos por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 69.132 y 46.760 miles de euros, aproximadamente.

Las únicas cargas que gravan los activos inmobiliarios son créditos hipotecarios sobre los siguientes inmuebles:

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
Edificio C/ Salvador de Madariaga	22.037	22.037
Edificio Avenue Percier	9.108	33.581
Edificio 142 Haussmann	9.050	21.472
Edificio Malesherbes	1.358	3.336
Edificio 141 Haussmann	4.064	12.062
Centro Comercial Diversia (Nota 4.u.)	-	22.948
Total	45.617	115.436

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

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad por un importe neto de 39.292 y 40.075 miles de euros respectivamente, que corresponden fundamentalmente a derechos de superficie sobre unos terrenos donde se asienta un edificio del Grupo SIIC de París.

El epígrafe de "Pérdidas por deterioro" presenta el siguiente detalle a 31 de diciembre de 2007 y 2006.

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
Edificios de Hermanos Revilla, S.A.	3.404	3.404
Edificios de Setecampos, Sociedade Imobiliaria, S.A.	2.968	3.152
Edificios de SIIC de París	-	178
Total	6.372	6.734

Los movimientos que han afectado a las pérdidas por deterioro de estas partidas en los ejercicios 2007 y 2006 son los siguientes:

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
Saldo inicial	6.734	34.942
Recuperación de dotaciones con abono a resultados	(362)	(28.386)
Aplicación neta del ejercicio	6.372	6.556
Adiciones/ retiros (netos) por modificación del perímetro de consolidación	-	178
Saldo final	6.372	6.734

Durante el ejercicio 2006 se produjo una reversión en el epígrafe "Pérdidas por deterioro" por importe neto de 28.386 miles de euros de los que 28.203 miles de euros correspondían a la provisión que la Sociedad Dominante mantenía al cierre del ejercicio 2005 por el edificio Diagonal Sarriá, que no se consideraba necesaria de acuerdo con el valor de mercado de dicho inmueble al cierre de 2006, tasado por un experto independiente.

Durante el ejercicio 2007, se ha procedido a la reversión de la provisión por depreciación de la sociedad Setecamp, por importe de 140 miles de euros.

10. ACTIVOS INTANGIBLES

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

	MILES DE EUROS
	Otros Activos Intangibles
Coste	
Saldos al 1 de enero de 2006	1.856
Adiciones	822
Retiros	(6)
Traspasos	(1)
Entradas/salidas perímetro	1
Saldos al 31 de diciembre de 2006	2.672
Adiciones	156
Retiros	(122)
Entradas/salidas perímetro	(44)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	2.662
Amortización acumulada	
Saldos al 1 de enero de 2006	(1.122)
Dotaciones	(318)
Entradas/salidas perímetro	(7)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	(1.447)
Dotaciones	(284)
Retiros	122
Traspasos	(20)
Entradas/salidas perímetro	32
Saldos al 31 de diciembre de 2007	(1.597)
Pérdidas por deterioro	
Saldos a 1 de enero de 2006	-
Entradas/salidas perímetro	(95)
Al 31 de diciembre de 2006	(95)
Retiros	20
Traspasos	20
Al 31 de diciembre de 2007	(55)
Activo intangible neto	
Saldos al 31 de diciembre de 2006	1.130
Saldos al 31 de diciembre de 2007	1.010

El saldo a 31 de diciembre de 2007 y 2006 corresponde fundamentalmente a aplicaciones informáticas.

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2007 y 2006 ascienden a un importe de 1.220 y 774 miles de euros respectivamente.

11. INVERSIONES EN EMPRESAS ASOCIADAS

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

	MILES DE EUROS		
	Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	Ronda Norte Denia, S.L.	TOTAL
Saldos al 1 de enero de 2006	6.424	151	6.575
Resultados del ejercicio	(616)	(8)	(624)
Compras y desembolsos	101.232	-	101.232
Saldos al 31 de diciembre de 2006	107.040	143	107.183
Resultados del ejercicio	(2.587)	(46)	(2.633)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	104.453	97	104.550

Con fecha 28 de diciembre de 2006 la Sociedad Dominante y Noralia, S.A. adquirieron un porcentaje adicional de la sociedad Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. representativo del 12,16% (6,57% y 5,59% respectivamente) por importe de 101.232 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2006 y 2007, el porcentaje de participación efectiva en esta sociedad asciende a 33,42%. Al 31 de diciembre de 2006, del importe de esta compra se encontraban pendientes de pago dos pagarés por importe de 29.818 y 6.059 miles de euros y vencimiento 2 de febrero de 2007 y 16 de marzo de 2007 respectivamente, que han sido satisfechos en las fechas correspondientes.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 la Sociedad Dominante no mantiene saldos deudores ni acreedores con sociedades puestas en equivalencia ni ha realizado transacciones significativas con las mismas durante los ejercicios.

12. NEGOCIOS DE GESTIÓN CONJUNTA

Las sociedades del Grupo desarrollan parte de su actividad mediante la participación en negocios en los que el Grupo REALIA Business ejerce el control conjuntamente con otros socios externos al Grupo. Estos negocios se han consolidado por integración proporcional, tal como se indica en la Nota 2.d. El control conjunto sobre estos negocios se establece mediante la participación en entidades que adoptan distintas fórmulas jurídicas.

A continuación se presentan las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2007 y 2006, de los diversos negocios y activos de gestión conjunta (en miles de euros):

	UNIONES TEMPORALES DE EMPRESAS, AGRUPACIONES DE INTERÉS ECONÓMICO Y COMUNIDADES DE BIENES	
	2007	2006
Importe neto de la cifra de negocios	29.537	85.405
Beneficio de Explotación	8.671	29.455
Activos no corrientes	4	377
Activos corrientes	35.438	76.587
Activos no corrientes para la venta (Nota 4.u.)	-	32.522
Pasivos no corrientes	71	24.920
Pasivos corrientes	38.237	30.594
Pasivos de activos no corrientes para la venta (Nota 4.u.)	-	28.266

Al cierre de los ejercicios 2007 y 2006 las sociedades del Grupo no han adquirido compromisos de adquisición de inmovilizado material para aportar a los negocios de gestión conjunta. Igualmente, no existen compromisos de adquisición de inmovilizado material formalizados directamente por los negocios de gestión conjunta durante el mismo periodo.

Adicionalmente, los negocios gestionados mediante uniones temporales de empresas, comunidades de bienes, cuentas en participación, agrupaciones de interés económico y otras entidades de características jurídicas similares suponen para los socios partícipes compartir la responsabilidad solidaria sobre la actividad desarrollada. En cambio, la participación en sociedades mercantiles tales como sociedades anónimas o sociedades de responsabilidad limitada limita la responsabilidad de los socios partícipes a la participación en el capital de dichas sociedades multigrupo.

13. EXISTENCIAS

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2007 y 2006, en su práctica totalidad de uso residencial, es la siguiente:

	MILES DE EUROS					
	2007			2006		
	Coste	Provisión	Neto	Coste	Provisión	Neto
Terrenos y solares	734.205	(9.192)	725.013	717.921	(45)	717.876
Obras en curso de construcción de ciclo corto	244.828	-	244.828	255.308	-	255.308
Obras en curso de construcción de ciclo largo	169.142	-	169.142	155.632	-	155.632
Edificios construidos	126.083	(12)	126.071	77.709	-	77.709
Elementos incorporables	60	(60)	-	154	-	154
Anticipos a proveedores	47.831	-	47.831	63.911	-	63.911
Total	1.322.149	(9.264)	1.312.885	1.270.635	(45)	1.270.590

El valor razonable de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2007 y 2006, calculado en función de las tasaciones realizadas en 2007 y 2006 por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al Grupo, asciende a 2.975.206 y 3.340.992 miles de euros, respectivamente.

La valoración en ambos casos ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2007 y 2006 en los epígrafes de existencias ha sido el siguiente:

	MILES DE EUROS					
	Terrenos y solares	Promociones en Curso de ciclo corto	Promociones en Curso de ciclo largo	Edificios construidos	Elementos incorporables	Total
Saldos al 1 de enero de 2006	685.711	220.746	137.405	106.086	151	1.150.099
Variaciones del perímetro de consolidación	-	-	-	(6.865)	-	(6.865)
Variaciones en el tipo de cambio	21	-	-	-	-	21
Adiciones	275.353	151.718	80.120	357	1.086	508.634
Bajas	(125.450)	(448)	(514)	(303.124)	(1.083)	(430.619)
Traspasos	(117.714)	(116.708)	(61.379)	281.255	-	(14.546)
Saldo al 31 de diciembre de 2006	717.921	255.308	155.632	77.709	154	1.206.724
Variaciones del perímetro de consolidación	6.197	-	-	-	(150)	6.047
Variaciones en el tipo de cambio	857	-	-	-	-	857
Adiciones	169.869	148.110	84.777	2.595	101	405.452
Bajas	(113.279)	(2.399)	(2.389)	(226.655)	(40)	(344.762)
Traspasos	(47.360)	(156.191)	(68.878)	272.434	(5)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2007	734.205	244.828	169.142	126.083	60	1.274.318

A 31 de diciembre de 2007 y 2006 las adiciones más significativas habidas en el epígrafe de "Terrenos y solares" han sido las siguientes:

	MILES DE EUROS		
	Provincia	2007	2006
REALIA BUSINESS, S.A.			
Ciempozuelos S.2	Madrid	-	6.786
Ciempozuelos S.3	Madrid	-	2.032
Retamar	Madrid	6.535	36.430
Valdemoro P.1	Madrid	8.059	7.779
Valdebebas	Madrid	1.698	4.510
El Molar	Madrid	-	1.009
Aguacate	Madrid	-	20.539
San Gregorio	Zaragoza	57.725	-
Villaseca de la Sagra	Toledo	38.221	-
El Saboyal de San Mateo Gállego	Zaragoza	26.951	-
Nou Nazareth	Alicante	8.170	-
Cuarte de Huerva	Zaragoza	-	13.560
Las Torres	Gran Canaria	8.921	-
Manilva	Málaga	-	24.876
Teatinos	Málaga	-	19.112
Maderas	Alicante	-	26.498
Villaquilambre	León	-	1.632
Segovia	Segovia	-	16.919
Espartinas	Sevilla	-	10
Vila Martinet	Tarragona	-	2.585
La Menara	Tarragona	-	8.473
El Vendrell	Tarragona	-	15.684
Guillena P-29	Sevilla	1.143	-
Fuenlabrada PP2	Madrid	1.520	-
REALIA BUSINESS PORTUGAL-UNIPessoal LDA			
Infante Santo	Lisboa	-	6.400
WILANOW REALIA POLSKA SP Z.O.O.			
Wilanowska	Varsovia	-	12.725
RYG-55 PROMOCIONES ALCARREÑAS, S.L.			
Finca 2.3 Sector PP12	Guadalajara	-	6.911
Finca 4.1 Sector PP12	Guadalajara	-	8.718
Sector PP-05	Guadalajara	3.956	-
Total		162.899	253.896

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 varios solares entre los que se encontraba Valdemoro (Madrid), al que se efectuó una reasignación sobre el valor contable aportado por importe de 1.044 miles de euros. Durante los ejercicios 2006 y 2007 no se ha realizado ningún ajuste de carácter fiscal. Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 la reversión total a origen asciende a la cantidad de 501 miles de euros.

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2007 y 2006 ascienden a 346.050 y 602.475 miles de euros respectivamente, de los cuales 107.549 y 175.054 miles de euros se han materializado en efectivo y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe de "Acreedores comerciales" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2007 y 2006, clasificados como pasivos corrientes (véase Nota 20). Del importe registrado al 31 de diciembre de 2006, 44.750 miles de euros corresponden a la firma de un compromiso de venta de unos terrenos en Valdebebas, Madrid.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 276.904 y 344.111 miles de euros, de los cuales se han materializado en pagos 47.831 y 63.911 miles de euros, que se encuentran registrados en la rúbrica "Anticipos a proveedores" del epígrafe de existencias del balance de situación consolidado adjunto.

El detalle del epígrafe de "Anticipos a proveedores" a 31 de diciembre de 2007 y 2006 es el siguiente:

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
REALIA BUSINESS, S.A.		
Guillena	7.440	7.440
Patraix	863	863
El Saboyal	-	12.790
Valdemoro R-7	3.267	3.267
Ciempozuelos S.3	1.927	1.927
Ciempozuelos S.2	639	639
Alhaurín de la Torre	6.000	6.000
Resto suelos	79	60
REALIA BUSINESS PORTUGAL-UNIPessoal, LDA.		
Quinta da Bensaúde (Lisboa)	-	4.180
Manilva (Lisboa)	24.470	24.470
INVERSIONES INMOBILIARIAS RÚSTICAS Y URBANAS 2000, S.L.		
El Molar	212	212
STUDIO RESIDENCE IBERIA – I.I., S.A.		
Torres (Lisboa)	1.951	1.951
Resto sociedades	11	27
Compra de suelos	46.856	63.826
Otros conceptos	975	85
Total	47.831	63.911

Estos anticipos corresponden principalmente a las cantidades pagadas a cuenta de suelo a adquirir y para los que a 31 de diciembre de 2007 y 2006 no se había producido la transmisión de la propiedad al Grupo REALIA Business.

Durante los ejercicios 2007 y 2006 la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros en existencias.

Asimismo al 31 de diciembre de 2007 y 2006 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 21.590 y 51.750 miles de euros, respectivamente, de los cuales no se ha materializado ningún pago, como consecuencia de estar sujetos al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas.

Todas las promociones en curso y terminadas se encuentran asegurados con un seguro "Todo riesgo construcción" durante la fase de ejecución y con el oportuno seguro de comunidades, en los supuestos de estar acabados.

- **Provisiones de existencias.**

La variación del ejercicio responde fundamentalmente a la dotación de 9.160 miles de euros de provisión por parte de la Sociedad Dominante, sobre terrenos de reciente adquisición cuya minusvalía ha sido puesta de manifiesto por la tasación sobre la actividad de promoción del Grupo, realizada en 2007 y 2006 por CB Richard Ellis, tasador independiente del Grupo.

De acuerdo con las normas contables, el Grupo tiene provisionadas todas las minusvalías de sus existencias, y no registra contablemente las plusvalías hasta el momento de su materialización efectiva, vía venta (véase Nota 4.o.).

14. OTROS ACTIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

- **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.**

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

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
Clientes y deudores	26.179	15.836
Clientes, efectos y pagos domiciliados a cobrar	31.490	79.856
Clientes Empresas Asociadas	11	137
Clientes y efectos impagados	136	170
Clientes de dudoso cobro	1.158	1.265
Deudores diversos	255	113
Provisiones	(1.900)	(2.142)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	57.329	95.235

El saldo de efectos a cobrar en activos corrientes del balance de situación recoge los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos que vencerán durante los ejercicios 2008 y 2007 respectivamente. De este importe, en el ejercicio 2006, 44.750 miles de euros correspondían a la firma de un compromiso de venta de unos terrenos en Valdebebas, Madrid, registrándose el anticipo correspondiente en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" (Véase Nota 13).

Los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos cuyo vencimiento es posterior al año 2007 para el ejercicio 2006 y 2008 para el ejercicio 2007, se encuentran recogidos en el epígrafe de "Otros activos no corrientes" en activos no corrientes del balance de situación consolidado adjunto.

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

- **Activos Financieros corrientes y no corrientes.**

Los epígrafes "Activos financieros no corrientes" y "Otros activos financieros corrientes" incluyen los siguientes conceptos:

	MILES DE EUROS			
	2007		2006	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Activos financieros disponibles para la venta	764	22.996	25.176	-
Otros activos financieros	11.366	15.907	13.520	15.137
Total	12.130	38.903	38.696	15.137

- **Activos financieros disponibles para la venta.**

En este epígrafe se recogen las inversiones permanentes en sociedades, las cuales no son consolidadas por tener una participación en su capital inferior al 20% o ausencia de derechos de voto. El detalle de las mismas al 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

	SOCIEDAD	SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS
No corrientes	Cofitem-Cofimur	SIIC de Paris/SIIC 8 ^{ème}	764
Total			764
Corrientes	Cofitem-Cofimur	SIIC de Paris/SIIC 8 ^{ème}	10.159
	Fonciere Des 6-7	SIIC de Paris	12.837
Total			22.996

- **Otros activos financieros.**

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2007 y 2006, es el siguiente:

	MILES DE EUROS			
	2007		2006	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	1.211	14.235	4.466	14.295
Depósitos y fianzas	10.143	133	9.054	348
Intereses	12	1.350	-	305
Otros	-	189	-	189
Total	11.366	15.907	13.520	15.137

Al cierre del ejercicio 2006 se encontraba registrado en el epígrafe de “Otros activos financieros corrientes” del balance de situación consolidado adjunto, al 31 de diciembre de 2006 un pagaré avalado pendiente de cobro por una entidad financiera por importe de 1.500 miles de euros y vencimiento 26 de marzo de 2007 correspondiente a la venta de la sociedad Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, el saldo registrado en el epígrafe de “Otros activos financieros corrientes” del balance de situación consolidado adjunto incluye fundamentalmente un crédito de la sociedad Retingle, S.L. con la sociedad Inmosirenis, S.L. devengando un interés del Euribor a doce meses más 0,25% y un vencimiento en diciembre de 2008 con un límite de disposición de 15.968 miles de euros. Al cierre de los ejercicios 2007 y 2006, el saldo dispuesto asciende a 14.172 y 12.774 miles de euros más 847 y 278 miles de euros de intereses respectivamente.

- **Otros activos no corrientes.**

El epígrafe “Otros activos no corrientes” del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2007 y 2006 incluye los siguientes conceptos:

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
Efectos comerciales en cartera	29.648	15.005
Total	29.648	15.005

Los efectos comerciales en cartera al 31 de diciembre de 2007 y 2006 corresponden al importe pendiente de cobro por la venta de suelos con vencimiento superior a doce meses, los cuales se encuentran avalados por entidades de crédito.

15. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS Y OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos" equivalentes incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable e incluye los siguientes conceptos:

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
Deuda Pública con Empresas Asociadas	7.753	10.585
Deuda Pública con entidades de crédito	4.882	7.173
Tesorería	154.109	16.269
Total	166.744	34.027

El epígrafe "Tesorería" incluye, además, el Contrato de Financiación firmado el 27 de abril de 2007 entre REALIA PATRIMONIO, S.L.U., como entidad acreditada y un sindicato formado por 16 entidades financieras, como entidades acreditantes, que, para asegurar el cumplimiento de todas las Obligaciones Garantizadas en el mismo, se constituye un derecho real de prenda sobre una de las cuentas corrientes de la sociedad del Grupo, REALIA PATRIMONIO, S.L.U., donde en cumplimiento del contrato de préstamo se van ingresando unas cantidades pre-determinadas, obtenidas por la venta de activos y cuyo saldo a 31 de diciembre de 2007 es de 50.413 miles de euros, disponiendo de un plazo de doce meses para su reinversión en nuevos activos.

16. PATRIMONIO NETO

El estado de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2007 y 2006, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida en los ejercicios.

- **Capital social.**

Al 31 de diciembre de 2006 el capital social de la Sociedad Dominante está representado por 92.458.774 acciones al portador de 0,72 euros de valor nominal 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. (Grupo FCC)	4,405%	2.933
Parinver, S.A.	0,629%	418
Seguros El Corte Inglés, S.A.	0,629%	418
Grucycsa, S.A.(Grupo FCC)	0,510%	339
Ibérica de Autopistas, S.A.	0,419%	279
Total	100,000%	66.570

Con fecha 12 de abril de 2007, la Junta General de Socios, en atención a la solicitud de admisión a cotización de las acciones de Sociedad, prevista en acuerdo de esa misma Junta y con el fin de facilitar la adecuada difusión de sus acciones, acuerda reducir el valor nominal de las acciones de la Sociedad de 0,72 euros a 0,24 euros por acción, mediante el desdoblamiento de cada una de las 92.458.774 acciones en circulación que integran el capital social de la Sociedad en 277.376.322 nuevas acciones en la proporción de tres acciones nuevas por cada acción antigua, sin que se produzca variación en la cifra del capital social de la Sociedad. Las nuevas acciones son ordinarias y atribuyen a sus titulares los mismos derechos que las acciones antiguas.

Al 31 de diciembre de 2007 el capital social está representado por 277.376.322 acciones al portador de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas en la forma siguiente:

		MILES DE EUROS
	Porcentaje de Participación	Importe Capital
RB Business Holding, S.A.	51,0000%	33.951
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC)	1,7042%	1.134
Corporación Financiera Hispánica, S.A. (Grupo FCC)	0,4006%	267
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	2,1511%	1.432
Grucysa, S.A. (Grupo FCC)	0,0463%	31
Resto (Bolsa)	44,6978%	29.755
Total	100,0000%	66.570

Dentro del paquete de acciones que se encuentra clasificado como Resto (Bolsa) existen varias entidades que ostentan una participación significativa como son el Grupo Lualca con un 5,02% y Grupo Sánchez Ramade y Grupo Prasa, ambos con un 5% de las acciones de REALIA Business, S.A.

RB Business Holding es una sociedad participada al 51%, 20% y 29%, respectivamente, por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC), Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, y Corporación Financiera Caja Madrid. El Grupo REALIA Business, S.A. consolida globalmente en el Grupo FCC desde el ejercicio 2007.

- **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.

- **Reservas de la Sociedad Dominante.**

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.

Otras reservas.

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2007 y 2006 se incluyen, entre otras las reservas indisponibles por importe de 43.764 miles de euros que 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.

Reserva para acciones de la Sociedad Dominante.

En cumplimiento de la obligación dispuesta por la Ley de Sociedades Anónimas en su artículo 79.3, la Sociedad Dominante debe establecer con cargo a reservas voluntarias una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones propias de la Sociedad Dominante en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas (véase Nota 4.I). Al 31 de diciembre de 2007 existe dicha reserva por importe de 36.436 miles de euros, equivalentes al importe de las 5.819.208 acciones que posee la Sociedad Dominante.

- **Valores propios.**

En la Junta General de Accionistas celebrada el 12 de abril de 2007, se aprobó la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo máximo de 18 meses y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Al 31 de diciembre de 2007 la Sociedad posee 5.819.208 acciones propias representativas del 2,098% del capital de la Sociedad Dominante. El valor nominal de dichas acciones asciende a 36.436 miles de euros, siendo el precio medio de adquisición 6,26 euros. La Sociedad Dominante ha dotado la correspondiente reserva por acciones propias al 31 de diciembre de 2007.

Las operaciones realizadas durante el ejercicio 2007 con acciones de la Sociedad Dominante, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, se detallan a continuación:

	ACCIONES	MILES DE EUROS
Saldo a 31-12-06	-	-
Compras	5.819.208	36.436
Saldo a 31-12-07	5.819.208	36.436

- Reserva en sociedades consolidadas.

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

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
REALIA Business, S.A. y ajustes de consolidación	(1.867)	-
Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.A.	-	1.020
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	541	-
Subgrupo Planiges	36.863	31.975
Wilanow REALIA	(217)	-
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	1	95
Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A. (*)	(1)	65
Fomento Equipamientos Inmobiliarios	213	202
Noralia, S.A.	-	466
RyG 55 Promociones Alcarreñas	1.299	266
Grupo SIIC de Paris	3.128	(3.102)
Setecampos Sociedade Imobiliaria, S.A.	-	(27)
REALIA Business Portugal-Unipessoal, Lda	(1.273)	-
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	165	387
Realia Polska SP Z.O.O.	(6)	-
Studio Residence Iberia	(452)	(79)
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	(709)	(225)
Astaco	1	-
Total	37.686	31.043

(*) Antiguo Festival Parks Leganés, S.A.

17. INTERESES MINORITARIOS

El movimiento del capítulo "Intereses minoritarios", así como el de los resultados atribuidos a la minoría, ha sido el siguiente:

	MILES DE EUROS
Descripción	
Saldo al 1-1-2006	124.138
Variaciones del perímetro de consolidación	93.415
Distribución de dividendos	(8.959)
Variación del porcentaje de participación	(12.986)
Resultado del ejercicio 2006	15.129
Saldo al 31-12-2006	210.737
Variaciones del perímetro de consolidación	10.529
Ampliaciones de capital	4.080
Distribución de dividendos	(6.933)
Variación del porcentaje de participación	41.347
Resultado del ejercicio 2007	28.614
Saldo al 31-12-2007	288.374

Las sociedades integrantes del epígrafe "Intereses minoritarios" con una participación superior al 10% en alguna sociedad del Grupo son los siguientes:

	Sociedad	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	
		2007	2006
Nozar, S.A.	Servicios Índice, S.A.	39,92%	39,92%
Estudios de Investigación y Servicio, S.L.	Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	49,00%	49,00%
Construcciones Oteyp, S.A.	Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	33,33%	33,33%
Hogalia, S.L.	Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	33,33%	33,33%
Edamar, S.A.	Noralia, S.A.	49,00%	49,00%
Actividades y Desarrollos G-55, S.L.	RyG-55 Promociones Alcarreñas, S.L.	49,00%	49,00%
Gestión de Inmuebles y Solares, S.L.	Planiges, S.A.	29,00%	29,00%
Inmo Sirenis, S.L.U.	Retingle, S.L.	49,90%	49,90%

18. PROVISIONES

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2007 y 2006 es el siguiente:

Descripción	MILES DE EUROS		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 01-1-2006	19.387	3.411	22.798
Adiciones	26.502	4.512	31.014
Aplicaciones	(19.387)	(3.396)	(22.783)
Traspasos	(5.387)	-	(5.387)
Saldo al 31-12-2006	21.115	4.527	25.642
Adiciones	1.595	5.191	6.786
Aplicaciones	(1.595)	(4.522)	(6.117)
Saldo al 31-12-2007	21.115	5.196	26.311

El Grupo tiene como norma el dotar con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada 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 (diez años).

La Sociedad Dominante sigue el criterio de registrar 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, no incrementando esta dotación en el ejercicio 2007, al considerar que la provisión creada es suficiente para afrontar sus responsabilidades. Esto supuso 3.422 miles de euros de incremento del saldo en el ejercicio 2006, recogiénose en el epígrafe de "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Adicionalmente, la Sociedad traspasa al epígrafe de "Provisiones corrientes" el importe de la provisión de garantías a satisfacer en el corto plazo, que al 31 de diciembre de 2007 asciende a un importe de 5.387 miles de euros.

Las "Otras provisiones" cubren los pasivos contingentes derivados de reclamaciones de terceros como consecuencia de operaciones de tráfico pendientes de resolución al cierre del ejercicio.

19. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO Y OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito no corrientes	1.297.388	172.661
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito no corrientes asociadas	578.873	297.067
Total	1.876.261	469.728
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito corrientes	155.930	869.292
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito corrientes asociadas	80.478	499.810
Intereses de deudas	7.083	6.856
Total	243.941	1.375.958
Total	2.119.752	1.845.686

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

	MILES DE EUROS			
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
	2007		2006	
Préstamos bancarios corrientes y no corrientes				
Con garantía hipotecaria	165.215	132.991	279.898	168.141
Con garantía personal	2.523.469	1.933.304	1.797.562	1.404.259
Otras garantías	50.997	46.374	405.220	266.430
Total	2.739.681	2.112.669	2.482.680	1.838.830
Intereses de deudas corrientes		7.083		6.856
Total		2.119.752		1.845.686

Atendiendo a la clasificación del endeudamiento, a 31 de diciembre de 2007 y 2006, el detalle es el siguiente:

	MILES DE EUROS			
	Préstamo	Intereses	Préstamo	Intereses
	2007		2006	
Préstamos bancarios corrientes y no corrientes				
Deuda sin recurso	1.406.653	556	-	-
Hipotecario subrogable	87.374	216	168.141	1.330
Bilateral	618.642	6.311	1.670.689	5.526
Total	2.112.669	7.083	1.838.830	6.856

Del total saldo dispuesto de préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2007 y 2006, son saldos con empresas asociadas 659.351 y 796.877 miles de euros respectivamente, correspondientes a créditos con Caja Madrid, accionista del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2007 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Préstamos y otras deudas con entidades de crédito" y ascienden a 17.229 miles de euros.

La incorporación en el Grupo REALIA del Grupo SIIC de Paris supuso fundamentalmente la contratación en el ejercicio 2006 por la Sociedad Dominante y SIIC de Paris de dos préstamos sindicados con las entidades financieras Caja Madrid y Banesto al 50% por importes de 522.000 y 285.000 miles de euros respectivamente. El vencimiento de dichos préstamos era el 31 de mayo y 20 de junio de 2007; el interés anual devengado era el Euribor más 0,27% y 0,30% respectivamente. Al 31 de diciembre de 2006 el importe dispuesto en ambos préstamos coincidía con el nominal contratado.

En abril de 2007, la sociedad REALIA PATRIMONIO, que en la escisión de rama de actividad de la Sociedad Dominante recibió la participación en SIIC de Paris y la deuda contraída en 2006 para su adquisición, procedió a la reestructuración de la deuda financiera, mediante la suscripción de un crédito sindicado, con recurso limitado a los activos, con un total de 16 entidades de crédito, por importe de 1.087.000 miles de euros. El tipo de interés aplicable es del Euribor más un margen inicial de 75 puntos básicos más 0,1 hasta 31 de diciembre de 2007, que a partir del ejercicio 2008 variará en función del ratio "*Loan to value*" (importe del préstamo respecto al valor de mercado bruto de los activos). El crédito se encuentra instrumentado en cuatro tramos de características, importes y vencimientos distintos, correspondiendo la fecha de vencimiento final en 2017. Dichos tramos recogen la financiación de los proyectos en curso del Grupo REALIA PATRIMONIO. El importe dispuesto del mismo al cierre del ejercicio 2007 es de 755.000 miles de euros, correspondiendo el 22% a financiación proporcionada por entidades de crédito asociadas y el resto a entidades financieras de primer nivel.

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, y de acuerdo con el carácter patrimonialista de la mencionada sociedad dependiente, vinculadas al crédito sindicado se han venido contratando determinadas operaciones de cobertura de riesgo de tipo de interés (*Interest Rate Swap*). Mediante estas operaciones se han intercambiado cotizaciones de tipo de interés variable por cotizaciones fijas o limitadas en un rango determinado durante la vida de las mismas en base a los endeudamientos vigentes o estimados. Al 31 de diciembre de 2007 la cobertura de riesgos en variación del tipo de interés instrumentada mediante un *swap* en ocho tramos tiene establecido un interés medio ponderado del 4,773%.

Por su parte, SIIC de Paris suscribió paralelamente en abril de 2007 un crédito sindicado con un total de 16 entidades de crédito, para reestructurar su deuda financiera, y obtener financiación adicional. El importe máximo del crédito suscrito es de 545.000 miles de euros con vencimiento final en 2017. El tipo de interés de referencia es el Euribor más un margen de 75 puntos básicos, más 0,1 hasta 31 de diciembre de 2007. El importe dispuesto al cierre del ejercicio es de 545.000 miles de euros, correspondiendo el 22% a financiación proporcionada por entidades de crédito asociadas y el resto a entidades financieras de primer nivel.

Durante la vigencia de los contratos sindicados, se deben cumplir diversos ratios relativos a coberturas de la carga financiera y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios, cumpliéndose al cierre del ejercicio los ratios establecidos.

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, y de acuerdo con el carácter patrimonialista de SIIC de Paris, vinculadas al crédito sindicado, se han venido contratando determinadas operaciones de cobertura de riesgo de tipo de interés (*Interest Rate Swap*). Mediante estas operaciones la sociedad ha intercambiado cotizaciones de tipo de interés variable por cotizaciones fijas o limitadas en un rango determinado durante la vida de las mismas en base a los endeudamientos vigentes o estimados. El tipo medio ponderado de interés fijo establecido en los cuatro tramos de esta operación se sitúa en el 4,759%.

El tipo de interés medio vigente a 31 de diciembre de 2007 y 2006 aplicable al conjunto de endeudamiento del Grupo es del 5,30% y 3,90% respectivamente, antes de considerar la cobertura financiera.

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

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
2007 (*)	-	1.375.958
2008 (*)	243.491	423.504
2009	447.283	7.247
2010	152.916	7.247
2011	32.234	7.247
2012 y siguientes	1.243.828	24.483
Total	2.119.752	1.845.686

(*) Incluye préstamos con vencimiento posterior a los ejercicios 2007 y 2008 asociados a promociones inmobiliarias.

- **Operaciones de cobertura de tipo de interés.**

Los derivados se valoran a su valor razonable de acuerdo con lo indicado en la Nota 4.k.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 el Grupo REALIA Business tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos de variación del tipo de interés y de cambio. Los instrumentos utilizados, *swaps* en 2007, *swaps*, *caps* y *collars* en 2006 permiten que al 31 de diciembre de 2007 y 2006 la deuda financiera variable se encuentre protegida en un 41,92% y 3,26% respectivamente, frente a posibles alzas en los tipos de interés y de cambio.

El detalle de los vencimientos de la deuda financiera a tipo variable protegida, en función de la cobertura del tipo de riesgo al 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

	MILES DE EUROS		
	Año de vencimiento		
	2009	2014	Total
Protegida:			
Con <i>swaps</i>	17.200	871.380	888.580

Los tipos de interés fijos establecidos en esta operación se sitúan, para los distintos tramos, en el 4,652%, 4,825%, 4,765% y 4,775%.

La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en los ejercicios 2007 y 2006, ha supuesto el aumento del gasto por intereses de la deuda bancaria en 2.040 y 670 miles de euros respectivamente (véase Nota 23.f.).

La variación de la valoración en los ejercicios 2007 y 2006 que cumplen plenamente con todos los requisitos para ser calificados de cobertura ha supuesto un movimiento de 12.198 y 225 miles de euros en el epígrafe "Ajustes por valoración" del balance de situación adjunto.

La variación de la valoración en el ejercicio 2006 de los instrumentos que no cumplen plenamente con todos los requisitos para ser calificados de cobertura supuso un ingreso financiero de 1.772 miles de euros (véase Nota 23.f.).

20. OTROS PASIVOS

- **Otros pasivos no corrientes.**

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es el siguiente:

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
Otros pasivos a pagar no corrientes (Nota 23.h.).	25.150	3.833
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes	20.252	19.064
Total	45.402	22.897

- **Otros pasivos financieros corrientes.**

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2006 se incluye fundamentalmente la parte pendiente de pago del divi-
dendo a cuenta por importe de 19.694 miles de euros.

- **Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.**

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es el siguiente:

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
Proveedores empresas del grupo y asociadas	91.047	62.435
Proveedores por compra de suelo:		
Sin instrumento de pago	8.104	23.630
Con efectos comerciales	192.369	187.063
Proveedores	77.982	71.435
Proveedores efectos a pagar	67.496	70.226
Anticipos de clientes (Notas 13 y 4.u.)	107.549	179.660
Fianzas y depósitos recibidos	1.223	1.083
Total	545.770	595.532

El epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” incluye principalmente los importes pendien-
tes de pago por compras de suelos, ejecuciones de obra y costes relacionados y los importes de las entregas a
cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles.

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

- **Otros pasivos corrientes.**

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es el siguiente:

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
Proveedores de inmovilizado	26.275	9.966
Otros pasivos corrientes	17.049	3.219
Otros pasivos corrientes efectos (Notas 11)	28.005	63.973
Total	71.329	77.158

21. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

Con fecha 22 de diciembre de 2006 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó acogerse, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en el período impositivo que se inicia el 1 de enero de 2007 y para los sucesivos períodos impositivos, en tanto reúna, junto con sus sociedades dependientes, los requisitos que para ello se prevén en la Ley, al régimen de consolidación fiscal regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

El grupo de consolidación fiscal está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75% del capital (véase Anexo I).

El 2 de febrero de 2007 la Sociedad Dominante ha recibido de la Agencia Tributaria el número del grupo fiscal asignado, correspondiendo el n.º 135/07.

Por tanto, desde el ejercicio 2007, el Grupo REALIA tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada refleja la suma de los importes que restan de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del Grupo, así como los efectos producidos por el proceso de consolidación y de la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera.

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

	MILES DE EUROS							
	Activos Fiscales				Pasivos Fiscales			
	Corrientes		Diferidos		Corrientes		Diferidos	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	-	11.544	7.065	-	-	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	18.310	39.834	-	-	10.807	12.279	-	-
Hacienda Pública por devolución de impuestos	1.791	58	-	-	-	-	-	-
Hacienda Pública por retenciones	22	13	-	-	-	-	-	-
Hacienda pública acreedora Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	17.937	20.707	-	-
"Exit-tax" (Nota 4.ñ.)	-	-	-	-	-	4.857	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	-	-	3.231	446	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	-	247	480	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	6.995	7.589	-	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	-	-	-	51.920	40.929
Total	20.123	39.905	11.544	7.065	39.217	46.358	51.920	40.929

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

En este sentido, la Ley 35/2006 de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, establece, entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades, que hasta 31 de diciembre de 2006 se situaba en el 35%, de forma que dicho tipo queda establecido de la siguiente forma:

PERÍODOS IMPOSITIVOS QUE COMIENCEN A PARTIR DE	TIPO DE GRAVAMEN
1 de enero de 2007	32,5%
1 de enero de 2008	30 %

Por este motivo, en el ejercicio 2006 el Grupo ha procedido a reestimar, teniendo en cuenta el ejercicio en el que previsiblemente se producirá la reversión correspondiente, el importe de los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos fiscales contabilizados en el balance de situación consolidado. Consecuentemente, se ha registrado un abono neto en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2006 por importe de 902 miles de euros.

El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en los ejercicios 2007 y 2006 son los siguientes:

	MILES DE EUROS	
	Impuestos Diferidos de activo	Impuestos Diferidos de pasivo
Saldo al 01-01-2006	11.192	4.851
Incorporación al perímetro del Grupo SIIC	621	3.644
Plusvalías asignadas activos Grupo SIIC (Nota 9)	-	23.044
Plusvalías asignadas credit-bail Grupo SIIC (Nota 9)	-	2.954
Venta activos intragrupo	6.966	-
Provisión Diagonal Sarriá	(9.871)	-
Provisiones	(24)	-
Ajuste Cámara de Comercio Hermanos Revilla	1	-
Reversión Plan de Pensiones	(5)	-
Venta Cismisa y Portfolio	(33)	-
Venta credit-bail Grupo SIIC (Nota 9)	-	(2.954)
Credit-bail / participaciones Cofitem-Cofimur	-	3.724
Operaciones a plazo	-	7.130
Aplicación impuesto diferido de activo Grupo SIIC	(621)	-
Otros	(12)	(65)
Ajuste cambio tipo impositivo	(1.149)	(1.399)
Saldo al 31-12-2006	7.065	40.929
Incorporación al perímetro de Nasozena	57	5.546
Plusvalías asignadas activos Grupo SIIC	163	(2.582)
Venta activos intragrupo	1.276	-
Por la venta de credit bail	-	(179)
Provisiones	(44)	-
Ajuste Cámara de Comercio Hermanos Revilla	14	-
Reversión Plan de Pensiones	(4)	-
Venta TMI	-	(159)
Operaciones a plazo	-	9.320
Créditos a compensar	(40)	-
Derivados	3.059	-
Otros	(2)	(53)
Ajuste cambio tipo impositivo	-	(902)
Saldo al 31-12-2007	11.544	51.920

El saldo al 31 de diciembre de 2007 y 2006 de los impuestos diferidos de pasivo, incluye fundamentalmente los generados en relación con las plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias y la venta en 2006 de la actividad de arrendamiento financiero (*credit-bail*), ambas procedentes del Grupo SIIC.

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2007 y 2006 del Grupo con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	240.046	258.429
Diferencias permanentes	(8.135)	(2.507)
Compensación bases imponibles negativas	(4.641)	(2.027)
Eliminaciones de consolidación	15.694	23.034
Base contable del impuesto	242.964	276.929
Diferencias temporales originadas en el ejercicio	(38.822)	(7.204)
Diferencias temporales originadas en ejercicios anteriores	19.464	(25.559)
Base imponible consolidada	223.606	244.166
Cuota íntegra	71.142	85.458
Deducciones	(7.784)	(14.259)
Cuota líquida	63.357	71.199
Retenciones y otros pagos	(45.420)	(50.492)
Impuesto sobre Sociedades a ingresar	17.937	20.707

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minorra en las bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

El gasto por el impuesto sobre beneficios devengado en los ejercicios 2007 y 2006 asciende a 70.373 y 82.429 miles de euros, tal como se ha recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. A continuación se presenta la conciliación entre el gasto y la cuota fiscal devengada:

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
Base contable del impuesto	240.046	258.429
Diferencias permanentes	(8.135)	(2.507)
Compensación bases imponibles negativas	(4.641)	(2.027)
Diferencias temporales no activadas	-	-
Eliminaciones de consolidación	15.694	23.034
Resultado contable ajustado	242.964	276.929
Cuota (al 32,5% en 2007 y 35% en 2006)	78.874	96.925
Deducciones	(7.784)	(14.259)
Impuesto sobre Sociedades devengado	71.090	82.666
Ajuste cambio tipo impositivo	(1.298)	(250)
Ajuste impuesto extranjero	611	-
Ajustes al Impuesto de Sociedades ejercicio anterior	(30)	13
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	70.373	82.429

En el ejercicio 2006, las diferencias permanentes del Grupo incluyen, por importe de 2.399 miles de euros, la aplicación de provisiones de existencias cuya dotación fue considerada en su día como diferencia permanente.

En el ejercicio 2007, las diferencias permanentes del Grupo están formadas en su mayoría por el resultado exento de tributación del Grupo SIIC de París.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2007 y 2006 es el siguiente:

AÑO ORIGEN	FECHA LÍMITE DE COMPENSACIÓN	MILES DE EUROS	
		2007	2006
1993	2008	1	1
1994	2009	55	191
1995	2010	1.645	1.645
1996	2011	696	696
1997	2012	1.497	1.793
1998	2013	580	1.405
1999	2014	393	393
2000	2015	189	189
2001	2016	864	864
2002	2017	259	224
2003	2018	1.096	1.244
2004	2019	5.000	4.975
2005	2020	1.953	2.451
2006	2021	1.266	4.312
2007	2022	4.089	-
Total		19.583	20.383

La Sociedad únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que no existe duda en cuanto a su recuperación.

De estas bases se aplican en el ejercicio 2006 2.027 miles de euros, habiendo salido del perímetro de consolidación bases por importe de 7.994 miles de euros correspondientes fundamentalmente a la venta de Portfolio Inmobiliario, S.A.U. En el ejercicio 2007, se han aplicado bases imponibles por importe de 4.641 miles de euros.

En el ejercicio 2007 la Sociedad Dominante y REALIA PATRIMONIO, S.L.U. y en 2006 la Sociedad Dominante se han acogido a la deducción por reinversión del artículo 42 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades unas rentas por importe de 33.189 y 40.979 miles de euros respectivamente. La reinversión de rentas de 2007 y 2006 se ha producido en cumplimiento con lo establecido en los apartados 3 y 4 del citado precepto.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 las deducciones pendientes de aplicar en el grupo ascienden a 4.831 y 5.397 miles de euros respectivamente.

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.

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. La Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección todos los impuestos estatales que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios y cinco para el impuesto sobre sociedades, 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.

22. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
Avales ante compradores pisos (Ley 57/1968)	78.258	114.414
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros	408.238	459.544
Total	486.496	560.472

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

Los Administradores de la Sociedades del Grupo consideran que no se pondrán de manifiesto pasivos significativos en relación con estas garantías prestadas y con los litigios y reclamaciones pendientes de resolución.

23. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios.

La distribución regional del importe neto de la cifra de negocios por venta de promociones y solares y arrendamientos, correspondiente a la actividad típica del Grupo, es como sigue:

Para el ejercicio 2006:

	MILES DE EUROS				
	Venta de promociones y solares	Arrendamientos	Otros	Total	%
Madrid	164.595	56.008	(20)	220.583	30,27%
Cataluña	87.467	9.333	-	96.800	13,28%
Valencia	72.033	15	-	72.048	9,89%
Andalucía	106.232	6.485	-	112.717	15,47%
Asturias	48.111	-	-	48.111	6,60%
Canarias	29.216	-	-	29.216	4,01%
Castilla y León	61.742	165	-	61.907	8,49%
Castilla La Mancha	17.306	-	-	17.306	2,37%
Baleares	23.012	-	-	23.012	3,16%
Murcia	20.575	-	-	20.575	2,82%
Resto	-	1.055	-	1.055	0,14%
Exterior	-	25.423	-	25.423	3,49%
Total	630.289	98.484	(20)	728.753	100,00%

Para el ejercicio 2007:

	MILES DE EUROS					
	Venta de promociones y solares	Arrendamientos	Servicios	Otros	Total	%
Madrid	272.983	56.110	4.718	(1.186)	332.625	44,26%
Cataluña	12.320	9.570	16	-	21.906	2,91%
Valencia	25.040	14	20	-	25.074	3,34%
Andalucía	176.884	7.054	300	(63)	184.175	24,50%
Asturias	957	-	-	-	957	0,13%
Canarias	7.434	-	-	-	7.434	0,99%
Castilla y León	21.152	169	-	-	21.321	2,84%
Castilla La Mancha	51.567	812	-	(903)	51.476	6,85%
Baleares	36.716	-	-	-	36.716	4,89%
Resto	-	1.087	-	-	1.087	0,14%
Exterior	12.554	56.262	-	-	68.816	9,16%
Total	617.607	131.078	5.054	(2.152)	751.587	100,00%

En resumen, el Grupo ha cerrado los ejercicios 2007 y 2006 con unas ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 617.607 y 621.836 miles de euros.

Las rentas netas procedentes de arrendamientos de inmuebles obtenidos durante los ejercicios 2007 y 2006 ascendieron a 131.078 y 98.484 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos por el IPC del ejercicio 2007 y sucesivos, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
Menos de un año	134.060	107.538
Entre dos y cinco años	349.556	205.059
Más de cinco años	121.726	87.465
Total	605.342	400.062

b) Otros ingresos.

El desglose de los importes registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, es el siguiente:

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
Gastos repercutidos por arrendamientos y otros	28.151	17.267
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	-	14.543
Total otros ingresos	28.151	31.810

c) Aprovisionamientos y otros gastos externos.

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2007 y 2006 del Grupo es el siguiente:

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
Compras de terrenos y solares	193.482	282.934
Variación de existencias	(9.571)	(25.960)
Obras y servicios realizados por terceros	210.194	201.848
Total	394.105	458.822

La tipología de estos consumos corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a uso residencial así como anexos tales como plazas de garaje y locales comerciales.

El detalle de otros gastos externos de los ejercicios 2007 y 2006 del Grupo es el siguiente:

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
Arrendamientos y cánones	948	1.046
Reparaciones y conservación	6.971	5.422
Servicios profesionales independientes	1.230	1.375
Seguros	2.447	2.148
Servicios bancarios y similares	525	341
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	11.936	8.572
Suministros	2.412	2.449
Servicios postventa y otros servicios prestados por terceros	49.467	35.485
Otros tributos	8.842	6.369
Pérdidas de créditos comerciales	187	-
Total	84.965	63.207

d) Gastos de personal y plantilla media.

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
Sueldos, salarios y asimilados	15.800	14.910
Cargas sociales	2.032	1.938
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1)	582	538
Otros gastos sociales	494	366
Total	18.908	17.752

(1).- Las aportaciones a planes de pensiones se encuentran externalizadas.

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2007 y 2006 ha sido de 239 y 489 personas respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

	NÚMERO MEDIO DE EMPLEADOS		
	2006		
	Total	Hombres	Mujeres
Directores y Titulados Grado Superior	82	62	20
Técnicos y Titulados Grado Medio	38	30	8
Administrativos y asimilados	87	25	62
Resto personal asalariado	29	27	2
Total	236	144	92

	NÚMERO MEDIO DE EMPLEADOS				
	2007				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y Titulados Grado Superior	86	62	24	81	5
Técnicos y Titulados Grado Medio	39	31	8	35	4
Administrativos y asimilados	85	17	68	79	6
Resto personal asalariado	29	27	2	28	1
Total	239	137	102	223	16

e) Resultado de entidades valoradas por el método de participación.

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

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
Entidades asociadas		
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	(2.587)	(616)
Ronda Norte Denia, S.L.	(46)	(8)
Total	(2.633)	(624)

f) Ingresos y gastos financieros.

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
Ingresos financieros:		
Intereses de activos financieros	4.178	667
Otros ingresos financieros	5.801	2.183
Total	9.979	2.850
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos	(93.637)	(40.458)
Gastos asociados a derivados (Nota 19)	(2.040)	(670)
Diferencias de cambio	(6)	(1)
Otros gastos financieros	(4.022)	(4.784)
Total	(99.705)	(45.913)
Resultado por variación de instrumentos financieros (Nota 19)	-	1.772
Resultado financiero	(89.726)	(41.291)

g) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

Sociedad	MILES DE EUROS					
	2007			2006		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a los Socios Externos	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a los Socios Externos	Total
Integración global:						
REALIA Business, S.A.	86.776	-	86.776	149.010	-	149.010
RyG-55 Promociones Alcarreñas, S.L.	(359)	2.704	2.345	2.607	2.505	5.112
Centro de Información y Servicios para el Mercado, S.A.U.	-	-	-	94	-	94
Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario S.A.	(972)	-	(972)	(69)	-	(69)
REALIA Business Portugal-Unipessoal, Lda	(2.267)	-	(2.267)	(1.778)	-	(1.778)
Servicios Índice, S.A.	567	555	1.122	615	603	1.218
Subgrupo Planiges	4.890	8.872	13.762	4.822	8.758	13.580
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	84	159	243	1.947	3.780	5.727
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	2.528	(14)	2.514	1.632	10	1.642
Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L.	-	-	-	(26)	-	(26)
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	1.643	1.578	3.221	(177)	(170)	(347)
Portfolio Grandes Áreas Comerciales S.A.U.	(275)	-	(275)	(477)	-	(477)
Noralia, S.A.	13.803	12.982	26.785	(1.200)	(1.154)	(2.354)
Retingle, S.L.	1.287	1.851	3.138	(126)	(126)	(252)
REALIA Polska Inwestycje, Z.O.O.	(506)	-	(506)	(392)	-	(392)
Mindaza, S.L.	(11)	-	(11)	(1)	-	(1)
Wilanow REALIA SP Z.O.O.	(1.151)	-	(1.151)	(217)	-	(217)
Grupo SIIC de París	9.310	(29)	9.281	5.909	923	6.832
REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	26.131	-	26.131	-	-	-
Nasozena, S.A.	(130)	(44)	(174)	-	-	-
REALIA Rom Real State, S.R.L.	(135)	-	(135)	-	-	-
Integración Proporcional:						
Portfolio Inmobiliario, S.A.	-	-	-	(569)	-	(569)
Astaco, S.A.	27	-	27	76	-	76
Setecampos Sociedade Imobiliaria, S.A.	153	-	153	300	-	300
Studio Residence Iberia – Inwestimentos Imobiliarios, S.A.	1.415	-	1.415	(373)	-	(373)
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(11)	-	(11)	(112)	-	(112)
Marina San Antonio Abad, S.L.	-	-	-	-	-	-
Puesta en equivalencia:						
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	(2.307)	-	(2.307)	(616)	-	(616)
Ronda Norte Denia, S.L.	(46)	-	(46)	(8)	-	(8)
Total	140.444	28.614	169.058	160.871	15.129	176.000

h) Otros beneficios/pérdidas.

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

	MILES DE EUROS	
	2007	2006
Beneficio venta acciones SIIC de Paris (Nota 2.f.)	4.912	-
Otros gastos	(43)	(1.044)
Otros ingresos	103	3.774
Total	4.977	2.730

Durante los meses de junio, octubre y diciembre del ejercicio 2007, la sociedad REALIA PATRIMONIO, titular de las acciones de SIIC de Paris tras el traspaso de las mismas realizado por la Sociedad Dominante en la aportación por escisión de rama de actividad, ha procedido a la venta total del 15,02% del capital social de SIIC de Paris mediante la venta de 293.242 acciones. Dicha venta se ha materializado mediante la transmisión de tres paquetes accionariales en mencionados meses, que suponen el 5,00%, 5,02% y 5,00% respectivamente del capital social de SIIC de Paris. El importe total de la venta ha ascendido a 105.144 miles de euros, generando unos beneficios consolidados antes de impuestos en cada una de las transmisiones por importes 4.912, 7.641 y 8.038 miles de euros respectivamente.

El resultado neto por la venta del paquete accionarial del 5,085% de junio por importe de 4.912 miles de euros, ha sido recogido como Beneficio en enajenación de acciones dentro del epígrafe "Otros beneficios/pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 consolidada adjunta. Conforme a lo establecido en la NIC 32, los resultados obtenidos en las ventas de los meses de octubre y diciembre no se han contabilizado como ingreso, sino que han sido registrados en el epígrafe "Otros pasivos no corrientes" del balance de situación consolidado adjunto, dado que los compradores poseen sendas opciones de venta de las participaciones adquiridas. Dichas opciones están condicionadas al cumplimiento de las condiciones establecidas en el pacto parasocial por el que ambas partes acuerdan mantener la participación de las compradoras en un 5%, junto con sus derechos sociales, en los supuestos de ampliaciones de capital, con o sin derecho de suscripción preferente, sujeto a un límite de 200 millones de euros en el caso de ampliaciones de capital hasta el vencimiento del contrato. El vencimiento de dichos contratos es el 31 de diciembre de 2008, salvo que la participación de REALIA PATRIMONIO en SIIC de Paris o los derechos de voto se reduzcan por debajo del 50,1%, en cuyo caso el contrato terminará anticipadamente. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no se darán las condiciones para la ejecución de dichas opciones de venta.

24. SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS VINCULADAS

El Grupo mantiene los siguientes saldos con Empresas vinculadas:

Al cierre del ejercicio 2006:

	MILES DE EUROS						
	Activos Corrientes	Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
		No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
ISO, S.A.	13	-	-	-	-	13.607	13.607
FCC Construcción, S.A.	110	-	-	-	390	55.583	55.973
Caja de Madrid	4	297.067	503.371	800.438	167	1.091	1.258
Otras Sociedades del Grupo	173	-	-	-	170	1.080	1.250
Total	556	297.067	503.371	800.438	727	71.361	72.088

Al cierre del ejercicio 2007:

	MILES DE EUROS						
	Activos Corrientes	Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
		No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
ISO, S.A.	-	-	-	-	-	16.347	16.347
FCC Construcción, S.A.	-	-	-	-	415	63.768	64.183
Caja de Madrid	486	578.873	84.118	662.991	158	13.612	13.770
Espelsa	-	-	-	-	83	2.650	2.733
Otras Sociedades del Grupo	48	-	-	-	26	1.555	1.581
Total	534	578.873	84.118	662.991	682	97.932	98.614

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	
	2007	2006
	Empresas Asociadas	
Obras y servicios	99.510	73.754
Compras asociadas a terrenos	670	1.169
Ingresos por arrendamiento	4.194	4.412
Servicios prestados	1.205	3.376
Servicios recibidos	640	255
Intereses cargados	27.211	24.029
Intereses abonados	2.084	430

Durante el ejercicio 2007 y 2006, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

25. INFORMACIÓN LEGAL RELATIVA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

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, hay que indicar lo siguiente:

- En relación con la participación que tienen en el capital de otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., así como los cargos o funciones que en ellas ejerzan:
 - a. El Consejero D. José Aguinaga Cárdenas declaró que participa en las sociedades Eurocis, S.A., en la que ostenta una participación del 6,2475% y de la que es Presidente; en Gran Vía 2006, S.L., en la que ostenta una participación del 5,9735% y de la que es Presidente; en Gran Vía 2007, S.L., en la que ostenta una participación del 7,5% y de la que es Presidente; y en Gran Vía 2008, S.L., en la que ostenta una participación del 15% y de la que es Presidente.
 - b. El Consejero D. Íñigo Aldaz Barrera declaró que participa en una empresa familiar de carácter patrimonial denominada Imbal, S.A., en la que es titular de una participación del 20%, y de la que es Consejero.

- c. Los Consejeros E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L., D. Fernando Falcó Fernández de Córdova, D^a Carmen Iglesias Cano, D. Rafael Montes Sánchez y D. José Eugenio Trueba Gutiérrez, declararon que participan en la Sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., en la que son titulares de una participación inferior al 0,055%, y en la que los dos primeros son Consejeros, y el Sr. Montes, Consejero Delegado.
 - d. El resto de Consejeros han declarado que no ostentan participaciones en el capital de entidades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.
- En relación con la realización por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.:
 - a. El Consejero Mediación y Diagnósticos, S.A. declaró que sí realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vocal de los Consejos de Administración de las sociedades Ged Real Estate Eastern Investments, S.A., Ged Real Estate, S.A., Global Vía Infraestructuras, S.A. y Sotogrande, S.A.
 - b. El Consejero Participaciones y Cartera de Inversión, S.L. declaró que sí realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vocal de los Consejos de Administración de las sociedades Ged Real Estate Eastern Investments, S.A., Ged Real Estate, S.A., Global Vía Infraestructuras, S.A. y Sotogrande, S.A.
 - c. El Consejero Valoración y Control, S.L. declaró que sí realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vicepresidente del Consejo de Administración de las sociedades Ged Real Estate Eastern Investments, S.A., Ged Real Estate, S.A., y como Vocal de los Consejos de Administración de las sociedades Espacio Joven Hogares, S.L., Gestecam Vivienda Joven, S.L., Imasinter Vivienda Joven, S.L., Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L. y Global Vía Infraestructura, S.A.
 - d. El resto de Consejeros han declarado que no realizan por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.
- Respecto a los miembros del Consejo que asumen cargos en las sociedades en las que REALIA Business, S.A. participa directa o indirectamente, el detalle es el siguiente:
 - a. D. Ignacio Bayón Mariné es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas Hermanos Revilla, S.A., Planiges, S.A., Boane 2003, S.A.U.; y de las Sociedades francesas SIIC de París y SIIC de París 8^{ème}. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de la Sociedad española REALIA PATRIMONIO, S.L.U., y de las Sociedades rumanas REALIA Rom Real Estate, SRL y REALIA Zarea, SRL
 - b. D. Íñigo Aldaz Barrera es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas Hermanos Revilla, S.A., Planiges, S.A. y Boane 2003, S.A.U.; de las Sociedades portuguesas Studio Residence Iberia, S.A. y REALIA Business Portugal – Unipessoal, LDA; y de las Sociedades polacas Wilanow REALIA Polska, Z.O.O. y REALIA Polska Inwestycje Spolka, Z.O.O. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de las Sociedades españolas Halduria, S.L.U., Mindaza, S.L.U. y Valaise, S.L.U.; y de las Sociedades rumanas REALIA Rom Real Estate, SRL y REALIA Zarea, SRL; y representante de uno de los consejeros de las Sociedades francesas SIIC de París y SIIC de París 8^{ème}.

26. RETRIBUCIÓN Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL DIRECTIVO

Durante los ejercicios 2007 y 2006 el Grupo ha satisfecho la cantidad de 2.163 y 1.367 miles de euros, respectivamente, en concepto de remuneración a los miembros del Consejo de Administración, no existiendo anticipos ni créditos concedidos a los mismos en dichas fechas.

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 las Sociedades para los cuales se han aportado a planes de pensiones de contribución definida y primas de seguro de vida 23 y 20 miles de euros respectivamente para el ejercicio 2007 y 29 y 18 miles de euros respectivamente para el ejercicio 2006.

Los miembros de la Dirección que no son miembros del Consejo de Administración, han percibido en conjunto una remuneración total en 2007 de 1.894 miles de euros y 1.798 miles de euros en 2006.

El Grupo ha aportado a planes de pensiones de contribución definida y primas de seguro de vida para el personal de la Dirección de 73 y 8 miles de euros respectivamente para el ejercicio 2007 y 64 y 4 miles de euros respectivamente para el ejercicio 2006.

27. RETRIBUCIÓN A LOS AUDITORES

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas prestados a las distintas sociedades que componen el grupo REALIA Business por el auditor principal, así como por otras entidades vinculadas al mismo durante los ejercicios 2007 y 2006 han ascendido a 143 y 108 miles de euros respectivamente, asimismo los honorarios por este mismo concepto correspondientes a otros auditores participantes en la auditoría de distintas sociedades del grupo ascendieron a 222 y 137 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 2007 a 442 miles de euros, correspondientes principalmente, a servicios relacionados con el estudio y análisis de la salida a Bolsa de la Sociedad Dominante; en el ejercicio 2006, la Sociedad Dominante recibió servicios por este mismo concepto, por 366 miles de euros, pero finalmente no se llegó a producir la salida a Bolsa.

28. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

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

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

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

29. GESTIÓN DE RIESGOS

El Grupo REALIA Business está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

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

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Los principales riesgos a reseñar son:

1. RIESGOS FINANCIEROS

El concepto de riesgo financiero hace referencia a la variación que por factores de mercados y otros, tienen los instrumentos financieros contratados por el Grupo y su repercusión en los estados financieros.

La filosofía de gestión de riesgos del Grupo REALIA Business es consistente con la estrategia de negocio, buscando en todo momento la máxima eficiencia y solvencia, para lo cual hay establecidos criterios estrictos de control y gestión de los riesgos financieros, consistentes en identificar, medir, analizar y controlar los riesgos incurridos por la operativa del Grupo, estando la política de riesgos correctamente integrada en la organización del mismo.

Siguiendo esta política de riesgos las coberturas realizadas por el Grupo REALIA Business, en inicio, no tienen finalidad especulativa sino una finalidad exclusivamente de cobertura de la operación principal.

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

- **Riesgo de crédito.**

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a sus deudas comerciales y, en su caso, a deudas por arrendamientos. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección del Grupo en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. Asimismo, en la actividad de venta de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. La práctica totalidad de dichos aplazamientos cuentan con garantía real o avales de entidades financieras.

- **Riesgo de tipo de interés.**

Debido a las fluctuaciones y a la volatilidad de los mercados monetarios se producen cambios en los tipos de interés que conllevan variaciones en la carga financiera derivada de la deuda del Grupo. Con el objetivo de estar en la posición más adecuada para los intereses del Grupo REALIA Business, se mantiene una política activa en la gestión del riesgo de tipo de interés.

Dada la naturaleza de las actividades del Grupo, estrechamente ligadas a la inflación, la política financiera del mismo consiste en procurar que tanto los activos financieros circulantes, que proporcionan una cobertura natural a los pasivos financieros circulantes, como la deuda del Grupo, queden, en parte, referenciados a tipo de interés variable.

Aun así, el Grupo REALIA Business ha realizado operaciones de cobertura de tipo de interés llegando a final de año a un sistema de coberturas a diferentes plazos, mediante distintos instrumentos, de un 41,82% sobre la deuda neta total del Grupo.

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

- **Riesgo de liquidez.**

Con el fin de mitigar el riesgo de liquidez, el Grupo REALIA Business está presente en todo momento en diferentes mercados, para facilitar la consecución de líneas de financiación.

A pesar de la situación desfavorable vivida en los mercados financieros a partir del segundo semestre de 2007, el Grupo REALIA Business ha mantenido una excelente posición, anticipándose a su vez a posibles adversidades, prestando por un lado atención permanente a la evolución de los factores, que en un futuro pueden ayudar a solucionar crisis de liquidez, y por otro lado a las diferentes fuentes de financiación y sus características.

El detalle de las líneas de financiación concedidas, a nivel consolidado, teniendo en cuenta exclusivamente las deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo.

	MILES DE EUROS		
	Importe Concedido	Saldo Disponible	Saldo Dispuesto
Consolidado	2.739.681	627.012	2.112.669

Se considera que el Grupo no sólo mantendría sus líneas existentes, sino que podría razonablemente ampliar dichas líneas si ello fuera necesario.

Al 31 de diciembre de 2006 el fondo de maniobra consolidado era negativo en un importe superior a los 666 millones de euros, fundamentalmente como consecuencia de la financiación a corto plazo de la inversión en SIIC de Paris y de inversiones inmobiliarias significativas realizadas por dicha filial. La Sociedad Dominante estaba en proceso de estudio de la refinanciación de dicha deuda.

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2008. El Grupo REALIA entiende que su relativa menor exposición al producto residencial, la calidad de sus inversiones inmobiliarias (68,6% del valor de mercado bruto de sus activos -GAV-) y su adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos (31,1% del GAV) permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2008.

En este sentido, las principales magnitudes del presupuesto de tesorería consolidado para el ejercicio 2008, elaborado sobre la base de negocio recurrente del Grupo, son las siguientes:

PRESUPUESTO DE TESORERÍA	MILES DE EUROS
Límite líneas de financiación	2.739.681
Saldo inicial líneas de financiación dispuestas	(2.119.752)
Capacidad de financiación del ejercicio	619.929
Saldo inicial tesorería y equivalentes	166.744
Total cobros por operaciones recurrentes	560.578
Total pagos por operaciones recurrentes	(536.228)
Otros cobros y pagos por operaciones no recurrentes (1)	(282.865)
Total cobros menos pagos	(258.515)

(1) Incluye principalmente inversiones y desinversiones netas en suelo y patrimonio

La capacidad de financiación existente al 31 de diciembre de 2007 es sustancialmente superior a las necesidades de tesorería previstas para el ejercicio. Por otra parte, la revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2008 y los análisis de sensibilidad realizados por el Grupo al ejercicio permite concluir que el Grupo REALIA será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

- **Riesgo de tipo de cambio.**

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

La política genera del Grupo REALIA Business es deducir, dentro de lo posible, el efecto negativo que la exposición a las distintas divisas tienen en sus estados financieros, tanto en los movimiento transaccionales como en los puramente patrimoniales. Por ello el Grupo REALIA Business gestiona cómo el riesgo de tipo de cambio puede afectar tanto al Balance como a la Cuenta de Resultados.

- **Riesgo de solvencia.**

A 31 de diciembre de 2007 el endeudamiento financiero del Grupo REALIA Business ascendía a 1.969.299 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

MILES DE EUROS	2007	2006
Deudas con entidades de crédito	2.119.752	1.845.686
Otras deudas financieras	16.291	20.400
Tesorería y equivalentes	(166.744)	(34.027)
Endeudamiento financiero neto	1.969.299	1.832.059
Deudas netas con recurso limitado	1.272.700	-
Endeudamiento neto con recurso	696.599	1.832.059

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

	CONSOLIDADO
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero / Valor mercado Activos (LTV)	31%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	3,67

- **Riesgo de concentración.**

Es el riesgo derivado de la concentración de operaciones de financiación bajo unas características comunes como:

- *Fuentes de financiación:* El Grupo REALIA Business obtiene financiación de 27 Entidades Financieras tanto nacionales como internacionales.
- *Mercados / Geografía (doméstico, extranjero):* El Grupo REALIA Business opera en mercados tanto nacionales e internacionales, estando el 99,90% de la deuda concentrada en euros y el 0,10% en diversos mercados internacionales, con diferentes divisas.
- *Productos:* Una diversidad de productos financieros son contratados por el Grupo Realia Business, préstamos, créditos, operaciones sindicadas y descuentos, entre otros.
- *Divisa:* El Grupo REALIA Business se financia a través de distintas monedas. Las inversiones tienden a financiarse en la moneda local siempre y cuando esto sea posible en el país de origen.

- **Derivados financieros de cobertura de riesgos.**

Un derivado financiero es un instrumento financiero u otro contrato cuyo valor se modifica en respuesta a los cambios en determinadas variables, tales como el tipo de interés, el precio de un instrumento financiero, el tipo de cambio, una calificación o índice de carácter crediticio o en función de otra variable que puede ser no financiera.

Los derivados financieros, además de producir beneficios o pérdidas, pueden, bajo determinadas condiciones, compensar la totalidad o parte de los riesgos de tipo de cambio, de tipo de interés o del valor asociado a saldos y transacciones.

Las clases de coberturas contables son las siguientes:

- De valor razonable (VR).
- De flujos de efectivo (FE).
- De riesgo cambiario de una inversión neta extranjera.

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

- Identificación y documentación formal en el origen de la relación de cobertura, así como del objetivo de la misma y la estrategia asumida por la entidad con respecto a la cobertura.
- Documentación con identificación del elemento cubierto, instrumento de cobertura y naturaleza del riesgo que se está cubriendo.
- Demostración prospectiva (analítica) de la eficacia de la cobertura.
- Mediciones ex post que sean objetivas y verificables.

A 31 de diciembre de 2007 el Grupo REALIA Business tiene cerradas operaciones de cobertura de tipo de interés por un importe global de 871.380 miles de euros (42.948 miles de euros a 31 de diciembre de 2006), materializados principalmente en permutas de tipos de interés (IRS), donde las sociedades del Grupo pagan tipos fijos y reciben tipos flotantes. A continuación se presenta un detalle de las coberturas de flujos de efectivo y su valor razonable:

	Tipo devariado	Tipo cobertura	% cobertura	Nocional a 21.12.06	Nocional a 31.2.07	Valoración a 31.12.06	Valoración a 31.12.07	Fecha Vencimiento
Empresas consolidadas por integración global								
REALIA PATRIMONIO	IRS	FE	2,9	-	22.683	-	(422)	30/06/2014
	IRS	FE	2,9	-	22.683	-	(407)	30/06/2014
	IRS	FE	5,8	-	45.365	-	(485)	30/06/2014
	IRS	FE	5,8	-	45.365	-	(989)	30/06/2014
	IRS	FE	5,8	-	45.365	-	(989)	30/06/2014
	IRS	FE	5,8	-	45.365	-	(815)	30/06/2014
	IRS	FE	2,9	-	22.682	-	(495)	30/06/2014
	IRS	FE	2,9	-	22.682	-	(422)	30/06/2014
	IRS	FE	5,8	-	45.365	-	(485)	30/06/2014
	IRS	FE	5,8	-	45.365	-	(989)	30/06/2014
	IRS	FE	5,8	-	45.365	-	(990)	30/06/2014
	IRS	FE	5,8	-	45.365	-	(815)	30/06/2014
	IRS	FE	2,9	-	22.682	-	(495)	30/06/2014
	IRS	FE	2,9	-	22.682	-	(422)	30/06/2014
	IRS	FE	2,9	-	22.682	-	(422)	30/06/2014
	IRS	FE	2,9	-	22.682	-	(407)	30/06/2014
SIIC de Paris	IRS	FE	5,0	-	27.250	-	(491)	30/06/2014
	IRS	FE	5,0	-	27.250	-	(418)	30/06/2014
	IRS	FE	10,0	-	54.500	-	(983)	30/06/2014
	IRS	FE	10,0	-	54.500	-	(478)	30/06/2014
	IRS	FE	10,0	-	54.500	-	(478)	30/06/2014

.../...

.../...

	Tipo devariado	Tipo cobertura	% cobertura	Nocional a 21.12.06	Nocional a 31.12.07	Valoración a 31.12.06	Valoración a 31.12.07	Fecha Vencimiento
	IRS	FE	10,0	-	54.500	-	(983)	30/06/2014
	IRS	FE	5,0	-	27.250	-	(491)	30/06/2014
	IRS	FE	5,0	-	27.250	-	(418)	30/06/2014
Total integración global				-	871.380	-	(14.789)	

Los cambios en el valor razonable de las coberturas de flujos de caja se imputan, netas del efecto impositivo, a reservas y se reconocen en los resultados del ejercicio en la medida en que la partida cubierta incide en la cuenta de resultados.

La valoración de los derivados financieros ha sido realizada por expertos en la materia, independientes al Grupo y a las entidades que le financian, a través de métodos y técnicas generalmente admitidos.

- **Test de eficacia de los derivados.**

Para la evaluación de la eficacia, se adaptan los test a la tipología de cobertura y a la naturaleza de los instrumentos utilizados.

En las coberturas de flujos de efectivo, en primer lugar se analiza, la existencia de una coincidencia plena de los términos críticos del instrumento de cobertura y el cubierto - importes, plazos, amortizaciones, índices de referencia, fechas de revisión, etc.-

En el caso de los IRS, en los que el Grupo REALIA Business recibe un tipo variable equivalente al de la financiación cubierta y paga un tipo fijo, dado que el objetivo es reducir la variabilidad de los costes de la financiación, la estimación de la eficacia se realiza estimando la varianza de dichos costes anualizados tanto en la financiación cubierta original como en la cartera que combina dicha financiación con el instrumento de cobertura. Se considerará plenamente eficaz la cobertura siempre que se consiga una reducción de al menos el 80% de la varianza original de flujos. Esto es, que se consiga reducir la variabilidad de los flujos en un 80% o más con el instrumento utilizado. En caso contrario, el derivado será clasificado como especulativo, reconociéndose sus variaciones de valor en pérdidas y ganancias.

- **Derivados que no cumplen las condiciones de cobertura.**

Aunque ciertos instrumentos de cobertura son reconocidos como especulativos, esto es sólo a efectos contables puesto que a efectos financieros y de gestión todas las coberturas realizadas por el Grupo REALIA Business, en su inicio, tienen una operación financiera de sustento y una finalidad exclusivamente de cobertura de la operación.

Esto se produce cuando la cobertura no supera el test de efectividad, el cual exige que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta, directamente atribuibles al riesgo cubierto, se compensen con los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura. Cuando esto no ocurre los cambios de valor de los instrumentos catalogados como especulativos se imputan a la cuenta de resultados conjuntamente con la operación.

Incluimos, por tanto, en este epígrafe los derivados financieros que la empresa ha contratado con la finalidad de cobertura, pero que no pueden considerarse como tales según la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración" al no poder superar los test de eficacia que ésta exige. Los cambios en el valor razonable que sufren estos derivados se imputan a los epígrafes de la cuenta de resultados consolidada adjunta "Resultados por variaciones de valor de instrumentos financieros" o "Participación en el resultado de empresas asociadas", según corresponda.

Aquellas operaciones que no cumplen las condiciones contables de cobertura a 31 de diciembre de 2007 y son las siguientes:

	Tipo devariado	Nocional a 21.12.06	Nocional a 31.12.07	Valoración a 31.12.06	Valoración a 31.12.07	Fecha Vencimiento
Empresas consolidadas por integración global						
Wilanow REALIA	Cros Currency					
	Swap	-	4.200	-	(240)	06/03/2009
	Cros Currency	-	13.000	-	(862)	14/12/2009
	Swap					

- **Test de sensibilidad del endeudamiento neto.**

A fin de poder analizar el efecto de una posible variación que los tipos de interés pudieran producir en las cuentas del Grupo, se ha realizado una simulación suponiendo un aumento y una disminución de los tipos a 31 de diciembre de 2007 en 100 puntos básicos.

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

	CONSOLIDACIÓN GLOBAL/PROPORCIONAL	
	-100 P.B mill. euros	+100 P.B mill. euros
IMPACTO RESULTADOS (derivados especulativos)	0,00	0,00
IMPACTO EN PATRIMONIO NETO (derivados de cobertura)	47,05	43,42

El impacto que tendría en la cuenta de resultados del Grupo REALIA Business un aumento y una disminución de 100 puntos básicos, en los tipos de interés del endeudamiento neto, una vez excluida aquella deuda asociada con contratos de cobertura, provocaría un coste de 10.980 miles de euros o unos ingresos de 10.980 miles de euros en el resultado antes de impuestos respectivamente.

2. RIESGOS DE MERCADO:

El Grupo REALIA actúa en dos segmentos del mercado inmobiliario, como son la promoción de viviendas y el arrendamiento de inmuebles. Los principales riesgos de mercado que estos segmentos asumen se corresponden con el carácter cíclico de la actividad inmobiliaria que produce oscilaciones en la demanda y los precios, tanto en la promoción de viviendas como en el arrendamiento de inmuebles. El Grupo REALIA mitiga dichos riesgos mediante la diversificación geográfica (tanto a nivel local como internacional) y de producto y un gestión proactiva de la actividad comercial.

3. RIESGOS EN MATERIAS DE INDOLE LEGAL Y FISCAL:

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

4. RIESGOS ECONOMICOS :

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

5. RIESGOS EN MATERIA DE PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITAL Y INFRACCIONES MONETARIAS:

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que el Grupo tiene implantado, de conformidad con la legislación aplicable, contando con el correspondiente Manual en el que se recogen las normas de orden interno relativas a esta materia y con un Órgano de Control, Información y Comunicación que mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Entidad como con los Servicios de Prevención.

6. RIESGOS EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL:

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

7. RIESGOS EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS:

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

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

- *El Reglamento Interno de Conducta* fue aprobado en abril de 2007 por el Consejo de Administración de REALIA, centrado en materias relativas a los Mercados de Valores. El Reglamento Interno de Conducta determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con las operaciones, así como con el tratamiento, utilización y divulgación de información relevante, para favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades y la adecuada información y protección de los inversores. El Reglamento se aplica como mínimo a los Administradores y Directivos del Grupo REALIA, a los Asesores externos y al personal integrado en los Departamentos de Bolsa y Relaciones con los Inversores.
- *El Sistema PRINEX* es una solución global de negocio que une la característica de un software de gestión empresarial universal con las ventajas de un ERP diseñado a la medida de las empresas que operan en el sector inmobiliario. Su utilidad a la hora de asegurar un comportamiento ético es que permite al área comercial identificar clientes que hayan realizado transacciones fraudulentas en el pasado y esta forma evita realizar negocios con ellos.

	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje Participación Efectiva Sociedad Titular	MILES DE EUROS			
					Coste Neto de la Participación	Datos entidad participada 100%		
						Capital	Reservas y Resultados	Resultado antes de Impuestos
Sociedades Consolidadas por Integración Global:								
Portfolio de G.A.C., S.A.U.	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO	Inmobiliaria	100,00%	13.739	16.000	(2.328)	(1.374)
REALIA Business Portugal, Unipessoal, Lda.	Avda. da Liberdade, 249 (Lisboa)	REALIA Business	Inmobiliaria	100,00%	5.196	250	4.945	(526)
Valaise, S.L.U.	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA Business	Inmobiliaria	100,00%	9	10	(1)	0
REALIA Polska Inwestyche, Sp Z.O.O. (b)	Al. Jerozolimskie, 56C (Varsovia)	REALIA Business	Inmobiliaria	100,00%	829	2.030	(1.102)	(506)
Wilanow Realia, Sp Z.O.O. (c)	Al. Jerozolimskie, 56C (Varsovia)	REALIA Polska	Inmobiliaria	100,00%	440	433	(1.687)	(1.151)
Mindaza, S.L.U.	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA Business	Inmobiliaria	100,00%	48	60	(13)	(11)
Halduria, S.L.U.	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA Business	Inmobiliaria	100,00%	9	10	0	0
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	C/ Acanto, 22 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO	Inmobiliaria	99,42%	11.103	4.147	12.371	(32)
Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris (d)	24, Place Vendôme (París)	REALIA PATRIMONIO	Inmobiliaria	80,31%	463.569	31.239	208.747	21.884
S.C.I. du 36, rue de Naples (d)	24, Place Vendôme (París)	Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris	Inmobiliaria	100,00%	15.554	14.694	(142)	(142)
S.C.I. Vendôme- Casanova (d)	24, Place Vendôme (París)	Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris	Inmobiliaria	99,99%	8.385	8.951	646	646
Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris 8 ^{ème} (d)	24, Place Vendôme (París)	Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris	Inmobiliaria	82,00%	40.212	30.000	4.221	2.562
Planigesa (a)	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO	Inmobiliaria	71,00%	31.364	46.878	12.283	3.389
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	Avda. de Aragón, 30 (Valencia)	REALIA Business	Inmobiliaria	51,00%	2.551	5.003	2.901	4.529
RyG 55 Promociones Alcarreñas, S.L.	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA Business	Inmobiliaria	51,00%	2.295	4.500	11.506	8.108
Noralia, S.A.	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA Business	Inmobiliaria	51,00%	2.907	5.700	25.565	38.560
Servicios Indice, S.A.	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIABusiness	Inmobiliaria	50,50%	5.469	8.000	2.831	1.122

Anexo I (Continuación)

MILES DE EUROS									
	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje Participación Efectiva Sociedad Titular	Coste Neto Participación	Datos entidad participada (100%)			
						Capital	Reservas y Resultados	Resultado antes de Impuestos	
Sociedades Consolidadas por Integración Global:									
Retingle, S.L.	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA Business	Inmobiliaria	50,10%	10.762	21.481	3.428		6.679
Hermanos Revilla, S.A. (a)	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Planigesa	Inmobiliaria	48,57%	57.600	54.881	110.382		22.366
Hermanos Revilla, S.A. (a)	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO	Inmobiliaria	2,56%	7.650	-	-		-
Hermanos Revilla, S.A. (a)	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Boane	Inmobiliaria	4,76%	8.414	-	-		-
Boane 2006, S.A. (a)	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Hermanos Revilla	Inmobiliaria	100,00%	14.667	8.714	341		411
Fomento Equipamientos Inmobiliarios,S.L.	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA Business	Inmobiliaria	34,00%	1.999	3.025	1.028		357
REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA Business	Inmobiliaria	100,00%	552.960	100.000	499.566		59.202
REALIA Rom Real State, S.R.L. (e)	Str. Povernei nr. 15-17 (Bucarest)	REALIA Business	Inmobiliaria	100,00%	807	941	(206)		(134)
Nasozena, S.L.	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Portfolio de G.A.C.	Inmobiliaria	45,00%	26.225	402	39.609		(177)
Nasozena, S.L.	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Asuntos Generales Inmobiliarios	Inmobiliaria	30,00%	17.487	-	-		-

- (a) Sociedades pertenecientes al Subgrupo Planigesa.
(b) El capital de la sociedad REALIA Polska Inwestycje S.P., Z.O.O. es de 8.067 miles de zlotys. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de al tipo de cambio del día de la aportación.
(c) El capital de la sociedad Willanow REALIA Inwestycje S.P., Z.O.O. es de 1.600 miles de zlotys. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de la aportación.
(d) Sociedades pertenecientes al Subgrupo Societé d'Investissements Inmob. Cotée de Paris.
(e) El capital de la sociedad REALIA Rom Real State, S.R. I. es de 3.100 miles de Lei. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio de día de la aportación.

Anexo II

	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje Participación Efectiva Sociedad Titular	Coste Neto de la Participación	MILES DE EUROS		
						Capital	Reservas y Resultados	Datos entidad participada 100% Resultado antes de Impuestos
Sociedades Consolidadas por Integración Proporcional:								
Astaco, S.A.	C/ General Pardiñas, 73 (Madrid)	REALIA Business	Inmobiliaria	50,00%	3.321	7.766	(1.124)	273
Setecampos, Sociedade Imobiliaria, S.A.	Avda. da Liberdade, 245 (Lisboa)	REALIA PATRIMONIO	Inmobiliaria	50,00%	6.699	2.500	10.897	307
Studio Residence Iberia Invetimentos Imob., S.A.	R. de Meladas, 380 (Molezoz-Sta. Mª de Feira- Portugal)	REALIA Business Por-tugal	Inmobiliaria	50,00%	25	50	2.385	3.256
Marina San Antonio Abad, S.L.	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA Business	Inmobiliaria	50,00%	99	200	(2)	0
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	C/ Claudio Coello, 91	REALIA Business	Inmobiliaria	33,36%	20.179	20	42.222	(480)
Sociedades Consolidadas por el método de la participación:								
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	Avda. Ortega y Gasset, 194-196 Málaga	REALIA Business	Inmobiliaria	30,57%	97	475	(177)	(141)
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	Avda. Ortega y Gasset, 194-196 Málaga	Noralia	Inmobiliaria	5,59%	60.914	27.800	(1.530)	(1.026)
Ronda Norte Denia, S.L.	Avda. de Aragón, 30 Valencia	REALIA Business	Inmobiliaria	32,63%	97	475	(177)	(141)

Anexo III

	MILES DE EUROS		
	Porcentaje de participación	Cifra de negocios global	Sociedad en la que se integra
Uniones Temporales de Empresas:			
REALIA Business - Vallehermoso, UTE	50,00%	1.888	REALIA Business, S.A.
REALIA Business - Acciona Inmobiliaria, UTE	50,00%	11.143	REALIA Business, S.A.
Hansa Urbana - REALIA Business, UTE	50,00%	32.812	REALIA Business, S.A.
REALIA - Equipo Diez ,UTE	50,00%	-	REALIA Business, S.A.
Hansa Urbana - REALIA Business UTE II (Baja 17/12/2007)	50,00%	-	REALIA Business, S.A.
REALIA - Rosal UTE (Baja 20/11/2007)	50,00%	-	REALIA Business, S.A.
Comunidades de Bienes:			
Residencial Turó del Mar, CB	50,00%	10.739	REALIA Business, S.A.
REALIA -Herón, CB (Baja 27/05/07)	50,00%	2.828	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2007

El grupo empresarial REALIA Business desarrolla su actividad básicamente en dos segmentos de actividad inmobiliaria:

a. Promoción Inmobiliaria de viviendas.

b. Tenencia, adquisición, desarrollo y explotación de inmuebles destinados al arrendamiento por terceros. Fundamentalmente actúa productos de oficinas y Centro Comerciales.

a) La actividad inmobiliaria, básicamente desarrollo de viviendas (1ª y 2ª residencia), se realiza en España, Portugal, Polonia y Rumanía. Dentro de España la actividad se desarrolla de forma descentralizada a través de Delegaciones con actuaciones en:

1. Madrid; Castilla-La Mancha y Castilla-León.
2. Cataluña.
3. Levante y Murcia.
4. Andalucía Occidental (Sevilla).
5. Andalucía Oriental (Málaga y Almería).
6. Canarias.
7. Asturias.

Esta actividad se basa en la adquisición y venta de suelo en sus diferentes estadios de planeamiento, gestionando y transformando el mismo hasta que se encuentre en situación de ser desarrollada una promoción inmobiliaria.

Una vez iniciada la promoción, la comercialización de la misma se coordina por REALIA y es ejecutada por terceros ajenos a la sociedad.

Toda la actividad de promoción se desarrolla principalmente a través de REALIA y en ocasiones puntuales a través de sociedades con socios locales minoritarios.

b) La explotación de inmuebles se desarrolla mediante el alquiler de los mismos a terceros. La tenencia de los activos está en el patrimonio de REALIA PATRIMONIO S.L.U. (100% REALIA Business); Hnos. Revilla (38,90% de REALIA PATRIMONIO) y SIIC de Paris (80,31% de REALIA PATRIMONIO).

También se desarrollan proyectos en curso de inmovilizado destinado al alquiler de oficinas y centros comerciales en suelos propiedad de REALIA PATRIMONIO, SIIC de Paris, Portfolio GAC y Nasozena. Estos desarrollos estarán terminados escalonadamente entre 2008 al 2010.

Por otro lado, hasta marzo de 2007, REALIA tenía un segmento de actividad de servicios inmobiliarios a través de las participadas Cismisa y TMI, ambas sociedades fueron enajenadas en los ejercicios 2006 y 2007, consecuentemente el grupo REALIA ha abandonado dicha actividad.

Toda la información financiera que se recoge en este informe de gestión se ha preparado de acuerdo a las Normas Internacionales de Contabilidad aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea y toda ella se expresa en millones de euros.

PRINCIPALES ENTRADAS Y SALIDAS DEL PERIMETRO:

REALIA PATRIMONIO S.L.U.

Con fecha 5 de febrero de 2007, REALIA Business aprobó la escisión de su actividad patrimonial de alquiler, aportando todos los activos, derechos y obligaciones a una sociedad de nueva creación denominada REALIA PATRIMONIO S.L.U. (100% REALIA Business) y cuyo objetivo fundamental fue la diferenciación de actividades productivas de sus dos áreas de negocio y una mejor optimización económico-financiera.

NASOZENA S.L.

Con fecha 2 de agosto de 2007, fue adquirido por el grupo el 75% de las acciones de Nasozena, tenedora de un suelo de uso comercial en Santiago de Compostela y poseedora de la licencia administrativa de implantación de un gran centro comercial. Esta compra se enmarca dentro de la política de creación de valor para el Grupo con el desarrollo propio de un activo que a finales del 2010 entrará en funcionamiento y que supondrá 50.800 m² de superficie bruta alquilable y unas 2.300 plazas de aparcamiento.

MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS.

A nivel consolidado las principales magnitudes en M.euros del grupo, una vez eliminados los efectos de la enajenación del segmento "servicios", así como su evolución han sido las siguientes:

PRINCIPALES MAGNITUDES ECONÓMICO FINANCIERAS

	MILLONES DE EUROS		% Var.
	2007	2006	
INGRESOS	813,0	804,0	1,1%
Alquileres	154,8	114,9	34,7%
Venta de activos (resultado)	33,3	43,5	-23,4%
Promociones	323,4	457,9	-29,4%
Suelo	294,7	187,1	57,5%
Otros patrimonios	6,2	-0,3	-
Otros Promociones	0,6	0,9	-
MARGEN BRUTO	404,9	320,2	26,5%
Alquileres	121,9	85,1	43,2%
Venta de activos (resultado)	33,3	43,5	-23,4%
Promociones	74,3	121,7	-38,9%
Suelo	175,4	64,5	171,9%
Otros	0,0	5,4	-
Otros alquileres	0,0	2,5	-
Otros Promociones	0,0	3,2	-
Suelo	0,0	-0,3	-
GASTOS GENERALES	38,7	26,0	48,8%
Área Patrimonio	13,7	5,5	149,1%
Área Promociones	25,0	20,5	22,0%
EBITDA	366,2	294,2	24,5%
Área Patrimonio	141,5	123,1	14,9%
Área Promociones	224,7	165,7	35,6%
Otros	0,0	5,4	-
AMORTIZACIONES Y PROVISIONES	-38,8	-22,7	70,9%
Área Patrimonio	-28,9	-20,5	41,0%
Área Promociones	-9,9	-2,2	350,0%
BENEFICIO NETO DE EXLOTACIÓN (ebit)	327,4	271,5	20,6%
Área Patrimonio	113,1	102,7	10,1%
Área Promociones	214,3	163,4	31,2%
Otros	0,0	5,4	-
RESULTADO FINANCIERO NETO	-89,7	-41,3	117,2%
Área Patrimonio	-57,7	-28,8	100,3%
Área Promociones	-32,0	-12,5	156,0%

.../...

.../...

	MILLONES DE EUROS		
	2007	2006	% Var.
OTROS RESULTADOS	2,3	30,4	-92,4%
Área Patrimonio	5,0	31,0	-83,9%
Área Promociones	-2,7	-0,6	350,0%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (Bai)	240,0	260,6	-7,9%
Área Patrimonio	60,4	104,9	-42,4%
Área Promociones	179,6	150,3	19,5%
Otros	0,0	5,4	-
IMPUESTO SOCIEDADES	-70,4	-81,8	-13,9%
Área Patrimonio	-12,5	-28,0	-55,4%
Área Promociones	-57,9	-53,8	7,6%
RESULTADO ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS	-0,6	-2,8	-78,6%
Otros	-0,6	-2,8	-
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	169,0	176,0	-4,0%
Área Patrimonio	47,9	76,9	-37,7%
Área Promociones	121,7	96,5	26,1%
Otros	-0,6	2,6	-
BDI atribuibles externos	-28,6	-15,1	89,4%
Área Patrimonio	-9,2	-9,7	-5,2%
Área Promociones	-19,4	-5,4	259,3%
BDI atribuibles dominante	140,4	160,9	-12,7%
Área Patrimonio	38,7	67,2	-42,4%
Área Promociones	102,3	91,1	12,3%
Otros	-0,6	2,6	-

Del cuadro precedente que nos muestra la aportación de los 2 segmentos productivos del grupo, podemos destacar:

- **Cifra de Ingresos:**

El incremento de la cifra de ingresos ha sido del 1,1% respecto al ejercicio 2006, debido fundamentalmente al fuerte incremento de los ingresos por alquileres (34,7% más que en 2006), basado por la consolidación del año completo de la filial Grupo SIIC de Paris, que fue adquirida en Mayo 2006.

Por áreas de negocio, el segmento de Patrimonio contribuye a la cifra de ingresos con un 23,9% y el de Promociones con un 76,1%.

Dentro de Promociones destaca la venta de suelo que ha supuesto un incremento del 57,5% respecto a 2006, y ha neutralizado la caída de entrega de promociones que ha sido del 29,4% debido a la menor actividad producida en el último trimestre del ejercicio.

- **Margen Bruto:**

En términos globales este margen se ha incrementado en un 26,5% respecto a 2006, pero con unas contribuciones dispares; así tenemos que:

- Los alquileres han incrementado el margen en un 43,2% debido a mejoras en las rentas de los inquilinos y también a la consolidación de la SIIC de Paris todo el año completo.
- El margen por la rotación de activos ha sido menor en 2007 en un 23,4% basado en la menor enajenación de activos.
- La venta de suelo ha aportado un importante margen y que ha supuesto un incremento del 171,9% respecto a 2006, todo ello dentro de la política desinversora del Grupo en este tipo de activos, y que tiene por objetivo reducir el importante banco de suelo que se tiene sin afectar al desarrollo de la actividad de promoción de los futuros ejercicios.
- La entrega de promociones se ha desacelerado en 2007, reduciendo su aportación al margen en un 38,9%, por los motivos expuestos en el apartado de ingresos.

- **Gastos Generales:**

La variación al alza (48,8%) de los gastos generales obedece fundamentalmente a la incorporación de 6,2 M. euros de gastos directamente relacionados con la salida a Bolsa de la sociedad, deducido este efecto el incremento se queda reducido al 25,0% que se justifica con la consolidación de un año completo del grupo SIIC de Paris, así como la apertura de nueva actividad en Rumanía y la nueva retribución a los distintos miembros de los órganos de administración de la sociedad, tras su salida a Bolsa.

- **Ebitda:**

Su crecimiento interanual ha sido un 24,5%, con incrementos significativos tanto en Patrimonio como en Promociones, destacando dentro de este último segmento de actividad, la aportación al ebitda que ha supuesto la venta de suelo realizada en 2007.

- **Amortizaciones y Provisiones:**

El incremento de las amortizaciones y provisiones que ha supuesto un 70,9%, se justifica por la consolidación de todo el año 2007 del grupo SIIC de Paris, así como la dotación de 9,2 M. euros de provisiones correspondientes a diversos activos de promoción, no habiéndose aflorado ninguna plusvalía latente de los activos, tanto Patrimoniales como de Promoción.

- **Resultado Financiero Neto:**

En abril de 2007, se firmó el préstamo sindicado de REALIA PATRIMONIO y de SIIC de Paris, por un importe global de 1.632 M. euros, lo que supuso una nueva estructura financiera del Grupo, con un mayor coste (75 p.b. sobre euribor), pero con un plazo de 10 años y unas amortizaciones crecientes durante dicho periodo hasta alcanzar una amortización del 20%, y un bullet final del 80%. Junto a esa refinanciación, es de destacar el incremento sufrido por el euribor a lo largo del 2007 que ha supuesto que el interés medio ponderado de la deuda se sitúe en el 5,30%. Todo ello ha supuesto que los gastos financieros se hayan incrementado un 117,2% interanual.

El Grupo REALIA no ha capitalizado ningún gasto financiero tanto en su inmovilizado en curso, como en los suelos o promociones.

- **Otros Resultados:**

En el ejercicio 2006 se procedió a revertir una provisión por depreciación del edificio Diagonal Sarriá en Barcelona por importe de 28,2 M.euros, que tuvo un importante efecto positivo en la cuenta de resultados y que justifica la variación sufrida respecto a 2007.

Resultado de actividades Interrumpidas:

Obedece a la homogenización en los dos ejercicios de la venta de las sociedades Cismisa y TMI, abandonando el Grupo REALIA la actividad de servicios.

Beneficio Neto Atribuible:

Después del impacto fiscal, el beneficio neto atribuible ha sido un 12,7% inferior en términos reales, no obstante si descontásemos el efecto extraordinario que supuso la reversión en 2006, comentada en el apartado "Otros resultados", esa variación negativa se reduciría al 1,54%.

DATOS PATRIMONIALES Y DE CARTERA:

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

- **Área de Patrimonio.**

	2007	2006	% VAR.
Edificios en explotación (m²)	493.295	480.138	2,7
Edificios en curso (m²)	257.853	259.117	-0,5
Total m²	751.148	739.255	1,6
% de ocupación	95,7%	96,6%	-0,9

- **Área de Promociones:**
Preventas del periodo

	2007	2006	VAR(%)
En millones de euros	138,7	352,3	-60,6%
En unidades (viviendas)	459	1.215	-62,3%
Stock de Preventas (Mill.euros)	334,2	518,8	-35,6%
Reserva suelo (Mill. M²)	4	4,3	-6,3%

- **Situación Financiera:**

Podemos resumir la estructura de la deuda del Grupo en los siguientes parámetros:

Préstamo Sindicado	1.297,9 M. euros
Créditos Corporativos	664,2 M. euros
Préstamos Hipotecarios	133,0 M. euros
Préstamos Corporativos	40,9 M. euros
Total Deuda Financiera Bruto	2.136,0 M. euros
Tesorería	150,3 M. euros
Equivalentes de tesorería	16,4 M. euros
Total Deuda Financiera Neto	1.969,3 M. euros

Es de destacar que de dicha deuda financiera neta, 1.727,7 M. euros (65% del total) tiene la garantía limitada a activos que la soportan y el resto 696,6 M. euros tienen garantía corporativa del Grupo.

Los vencimientos de la deuda bruta son:

Año 2008	11%
2009	21 %
2010	7 %
2011	2 %
2012	2 %
2013 ó más	57 %

Respecto a la cobertura de la deuda bruta, el Grupo REALIA tiene cubierta mediante instrumentos IRS un 41,73% de la misma y por un plazo de 7 años a partir de julio 2007 (ver nota nº 19 de la memoria).

- **Valoración de Activos:**

La valoración patrimonial de los activos realizada por CB Richard Ellis, podemos resumirla en:

	MILLONES DE EUROS		
	2007	2006	Var (%)
Valor activos Patrimonio	3.366,60	3.048,10	10,4%
Valor activos Promoción y Suelo	2.975,20	3.341,00	-10,9%
Total valor activo	6.341,80	6.389,10	-0,7%

El descenso de la valoración de los activos de promoción y suelo, obedece fundamentalmente a las importantes ventas de suelo realizadas y unas reducidas inversiones de compra de ese tipo de activos.

Con estos datos de valoración y enfrentados al importe de la deuda neta del Grupo REALIA, debemos destacar el bajo LTV (*Loan to value*) que se sitúa en torno al 31%.

- **Patrimonio Neto:**

El patrimonio neto del Grupo REALIA al cierre de ejercicio es de 978,9 M. euros, que supone un incremento del 10,3% respecto al ejercicio precedente, habiéndose producido los siguientes movimientos de variación del mismo:

	MILLONES DE EUROS
Patrimonio neto a 31/12/06	887,3
Distribución Beneficios 2006	-19,2
Beneficios 2007 Pdte distribución	103,2
Ampliaciones y reducciones capital	4,0
Cambios valor razonable instrumentos financieros	-11,5
Operaciones con valores propios	-36,4
Variaciones perímetro consolidación	53,5
Otros Ajustes	-2,0
Patrimonio neto 31/12/07	978,9

El valor de mercado de los activos de acuerdo a la valoración efectuada por CB Richard Ellis que asciende a 6.341,8 millones de euros, enfrentada a los valores contables de los mismos, pone de manifiesto unas plusvalías atribuibles a dominante, después de deducir los correspondientes impuestos, de 1.567 Millones de euros, que sumado al patrimonio neto atribuido a la dominante del Grupo REALIA, da un NAV después de impuestos de 2.258 Millones de euros, lo que supone un NAV (después de impuestos) por acción de 8,31 euros, deducida la autocartera.

- **Datos Bursátiles - Dividendo y Beneficio por acción:**

La andadura bursátil de REALIA comienza en 6 de junio de 2007, fijando el precio de salida al parqué en 6,5 euros por acción y su evolución lo podemos resumir en:

Cotización al cierre 2007 (euros/acción)	6,50
Capitalización bursátil al cierre (Millones euros)	1.803
Cotización máxima del periodo	6,91
Cotización mínima del periodo	5,97
Efectivo medio diario negociado (Millones euros)	10,07
Volumen Medio diario contratación (acciones)	1.564.569

Al cierre del ejercicio REALIA tenía una autocartera de 5.819.208 acciones que representan el 2,098% del total de acciones y a un precio medio de 6,26 euros por acción.

También debemos destacar la entrada de accionistas con participaciones significativas situadas por encima del 5%, tal como el Grupo Sánchez-Ramade; Grupo Prasa y Grupo Lualca.

REALIA ha distribuido entre sus accionistas 0,28 euros brutos por acción durante el ejercicio 2007, mediante 2 dividendos a cuenta 2007 abonados en julio y diciembre, ambos de 0,12 euros por acción; y otro complementario de los resultados de 2006, pagado en abril y por importe de 0,04 euros por acción.

En el ejercicio 2008, se espera repartir otro dividendo a cuenta de los resultados de 2007, de forma que complete una retribución a los accionistas del 50% del resultado consolidado del Grupo REALIA.

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

El concepto de riesgo financiero hace referencia a la variación que por factores políticos, de mercado (como volatilidad) y otros, tienen los instrumentos financieros contratados por el Grupo REALIA. La filosofía de gestión de riesgos es consistente con la estrategia de negocio, buscando en todo momento la máxima rentabilidad y solvencia, para lo cual hay establecidos criterios estrictos de control y gestión de los mismos, basados en identificar, medir, analizar y controlar los riesgos incurridos por la operativa del Grupo estando la Política de Riesgos correctamente integrada en la organización. Siguiendo esta Política de Riesgos los instrumentos financieros contratados por el Grupo no tienen finalidad especulativa sino exclusivamente de cobertura de la operación.

Dada la volatilidad de los mercados monetarios, el Grupo REALIA mantiene una política activa en la gestión de riesgos de tipo de interés, con el objetivo de estar en todo momento en la posición más beneficiosa para el mismo. Por las actividades que se desarrollan, estrechamente ligadas a la inflación, la política financiera del Grupo consiste en procurar que tanto los activos financieros circulantes, que proporcionan en gran parte una cobertura natural a los pasivos financieros circulantes, como la deuda, queden referenciados a tipos de interés variable. No obstante, atendiendo a la incertidumbre de la evolución futura de los tipos de interés y respetando la política de que el instrumento utilizado en origen se cataloga de cobertura, se realizan derivados de tipos de interés materializadas, principalmente, en contratos de permuta financiera, donde la sociedad del grupo pagan fijo y reciben flotante.

Con el fin de mitigar el riesgo de liquidez, el Grupo REALIA está presente en diferentes mercados, para facilitar la consecución de líneas de financiación y minimizar el riesgo derivado de la concentración de operaciones para lo cual el grupo obtiene financiación de más de 27 Entidades Financieras tanto nacionales como internacionales, se opera en distintos mercados estando el 99,9% de la deuda concentrada en euros y el 0,1% en otras divisas.

- **Investigación y Desarrollo:**

La actividad productiva de la sociedad matriz y de sus filiales se desarrolla en áreas donde las inversiones en Investigación y Desarrollo son muy limitadas y el Grupo no ha realizado inversiones en estos campos.

PREVISIONES PARA EL AÑO 2008:

Área de Promociones:

La actual situación de ajuste de la oferta y demanda en el sector inmobiliario residencial va a tener un reflejo en todas las promotoras del país, no obstante la cartera de preventas en arras y contratos privados cubren para el 2008 un elevado porcentaje de la cifra presupuestada para el presente ejercicio.

En el segmento de venta de suelo se continuará con la política de rotación que ha sido una tónica permanente a lo largo de los últimos ejercicios. Además por el volumen de suelo en cartera que se posee (4,0 M² de techo edificable) y las diversas tipologías de producto y de desarrollo urbanístico hacen que esas enajenaciones no pongan en peligro la continuidad de la actividad de promociones de años venideros.

También es estratégico para REALIA el continuar con la gestión urbanística de suelos en distintos ámbitos que crearán valor a los mismo y a la compañía y que en el momento de la venta a terceros, su valor sea próximo o superior a la valoración dada por el experto independiente (en el ejercicio 2007 las ventas realizadas fueron un 1,8% por debajo de la tasación del experto).

Área de Patrimonio:

A lo largo del 2007, se ha incorporado al porfolio de REALIA el edificio Guynemer con sito en París con 12.008 m², y el Centro Comercial de desarrollo propio denominado Ferial Plaza, sito en Guadalajara y con una SBA de 31.746 m², al mismo tiempo se ha producido desinversiones que han posibilitado a la filial REALIA PATRIMONIO tener aproximadamente 121 millones de euros en tesorería para el plan de inversiones del ejercicio 2008.

La sociedad tiene en marcha 5 proyectos de Centros Comerciales que entraran en funcionamiento en el periodo 2008-2010 y que reportarán mas de 200.000 m² de SBA. Asimismo se están desarrollando 3 proyectos de oficinas en alquiler que entraran en explotación entre 2009-2010 y que aportaran unos 56.000 m² de superficie alquilable. La finalización de los proyectos en curso supondrá incrementar en más del 50% la actual superficie alquilable del Grupo REALIA.

REALIA apuesta por el crecimiento de patrimonio en renta y el mismo se materializará por las inversiones en los proyectos en curso, donde el Grupo autodesarrolla y gestiona todos ellos, así como por un fuerte plan inversor de adquisición de nuevos activos en España y Países de la UE con mercados del alquiler líquidos y consolidados. Esta expansión creará valor a la Compañía a través de la revalorización de los activos y la evolución positiva de los ingresos por arrendamientos.

El plan de inversión en activos fijos en alquiler cuenta con una sólida posición financiera que permite su realización. Así, mayoritariamente, toda la inversión a realizar en los proyectos en curso tienen la financiación comprometida a través del préstamo sindicado que se firmo en abril del 2007; y para el resto de las inversiones el Grupo tiene suficiente capacidad de endeudamiento al tener un LTV en torno al 31%.

Por último, indicar que el Grupo REALIA seguirá rotando aquellos activos en alquiler que crea que han alcanzado su madurez en la creación de valor para el accionista, que principalmente no estén ubicados en el CBD y que contribuyan al resultado del Grupo.

REALIA Business, S.A.

Informe de Auditoría Independiente, Cuentas Anuales del ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2007 e Informe de Gestión



Paseo Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel.: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
+34 915 56 74 30
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Realia Business, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2007, 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 de balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2007, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2007. Con fecha 8 de marzo de 2007 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales de 2006, en el que expresamos una opinión favorable.
3. Realia Business, S.A. es la sociedad dominante de un grupo de sociedades que presenta cuentas anuales consolidadas de forma separada de las cuentas anuales adjuntas. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes, preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), que presentan un patrimonio neto consolidado atribuible, activos y resultados netos consolidados atribuibles de 690.526, 3.900.445 y 140.444 miles de euros, respectivamente, en el que expresamos una opinión favorable.
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2007 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Realia Business, S.A. al 31 de diciembre de 2007 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 adecuadas, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2007 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 2007. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692

Javier Parada Pardo
1 de abril de 2008

REALIA BUSINESS, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

		MILES DE EUROS		MILES DE EUROS		
	ACTIVO	EJERCICIO 2007	EJERCICIO 2006	PASIVO	EJERCICIO 2007	EJERCICIO 2006
Inmovilizado:				Fondos propios (nota 14):		
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 5)		993	1.114	Capital suscrito	66.570	66.570
Inmovilizaciones materiales (Nota 6)		4.821	512.420	Prima de emisión	215.851	215.851
Construcciones para arrendamiento		3.062	436.818	Reservas	320.796	264.906
Construcciones para uso propio		-	7.406	Beneficio del ejercicio	89.131	157.145
Otros conceptos		5.096	61.360	Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio (Nota 3)	(65.872)	(67.772)
Anticipos y construcciones en curso		-	84.547	Total fondos propios	626.476	636.700
Amortización acumulada		(3.297)	(77.711)			
Provisiones		(40)	-			
Inmovilizaciones financieras (Nota 7)		672.180	734.624	Ingresos a distribuir en varios ejercicios	85	1.348
Acciones propias (Nota 8)		15.251	-			
Deudores a largo plazo (Nota 11)		17.629	15.005			
Total inmovilizado		710.874	1.263.163	Provisión para riesgos y gastos (notas 7 y 20)	23.518	23.518
Gastos a distribuir en varios ejercicios (nota 9)		585	367	Acreeedores a largo plazo:		
Activo circulante:				Deudas con Entidades de crédito (Nota 15)	191.577	122.906
Existencias (Nota 10)		1.086.716	998.382	Empresas del Grupo y asociadas (Notas 15 y 17)	382.347	316.605
Terrenos y solares		594.721	553.056	Acreeedores por operaciones de tráfico (Nota 16)	138.324	140.040
Otros aprovisionamientos		60	-	Total acreedores a largo plazo	712.248	579.551
Promociones en curso de ciclo corto		198.117	210.247			
Promociones en curso de ciclo largo		166.784	123.517	Acreeedores a corto plazo:		
Edificios construidos		115.033	78.442	Deudas con Entidades de crédito (Nota 15)	78.514	371.786
Anticipos a proveedores		21.221	33.120	Empresas del Grupo y Asociadas (Notas 15 y 17)	94.340	368.924
Provisión por depreciación		(9.220)	-	Acreeedores comerciales (Nota 16)	260.997	307.406
Deudores (Nota 11)		31.865	106.026	Otras deudas no comerciales (Nota 18)	30.176	74.736
Inversiones financieras temporales (Nota 13)		4.700	2.062	Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 20)	9.800	9.899
Tesorería		524	3.288	Ajustes por periodificación	153	960
Ajustes por periodificación (Nota 9)		1.043	1.540	Total acreedores a corto plazo	473.980	1.133.711
Total activo circulante		1.124.848	1.111.298	Total pasivo	1.836.307	2.374.828
Total activo		1.836.307	2.374.828			

Las Notas 1 a 27 descritas en la Memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2007.

REALIA BUSINESS, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

		MILES DE EUROS	
DEBE		Ejercicio 2007	Ejercicio 2006
Gastos:			
Gastos de explotación			
Aprovisionamientos (Nota 22.b)	319.180	389.837	617.417
Gastos de personal (Nota 22.c)	15.036	13.708	14.813
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado (Notas 5 y 6)	875	9.654	
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 22.d)	9.135	1.292	
Variación de la provisión para riesgos (Nota 20)	(99)	3.421	
Otros gastos de explotación	41.312	48.141	
	385.439	466.053	
Beneficios de explotación	150.994	168.386	
Gastos financieros			
Gastos financieros y gastos asimilados	29.747	31.683	
Beneficios de las actividades ordinarias	128.400	140.420	
Pérdidas y gastos extraordinarios			
Variación de las provisiones de inmovilizado (Notas 6 y 7)	(145)	(28.298)	
Pérdidas procedentes del inmovilizado y cartera de control	1	1	
Gastos extraordinarios	27	118	
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	-	-	
	(117)	(28.179)	
Resultados extraordinarios positivos	528	83.756	
Beneficios antes de impuestos	128.928	224.176	
Impuesto sobre Sociedades (Nota 19)	39.797	67.031	
Beneficio del ejercicio	89.131	157.145	

		MILES DE EUROS	
HABER		Ejercicio 2007	Ejercicio 2006
Ingresos:			
Ingresos de explotación			
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 22.a)	464.389	617.417	
Aumento de existencias de productos en curso y terminados	67.537	14.813	
Otros ingresos de explotación	4.507	2.209	
	536.433	634.439	
Ingresos financieros			
Ingresos en participaciones de capital (Nota 7)	4.921	2.160	
Otros intereses e ingresos asimilados	2.232	1.557	
	7.153	3.717	
Resultados financieros negativos	22.594	27.966	
Beneficios e ingresos extraordinarios			
Beneficios en enajenación de inmovilizado y cartera de control (Notas 6 y 7)	389	55.550	
Ingresos extraordinarios	22	27	
Ingresos de ejercicios anteriores	-	-	
	411	55.577	
Resultados extraordinarios negativos	-	-	

Las Notas 1 a 27 descritas en la Memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007.

27. CUADRO DE FINANCIACIÓN DE LOS EJERCICIOS 2007 Y 2006

Aplicaciones	MILES DE EUROS	
	2007	2006
	Salidas por escisión	
Adquisiciones de inmovilizado:		
Inmovilizaciones inmateriales	163	795
Inmovilizaciones materiales	4.398	87.599
Inmovilizaciones financieras	8.485	601.832
Deudores a largo plazo	2.624	6.836
Dividendos complementarios	12.298	11.280
Pago dividendo a cuenta	65.872	67.772
Acreeedores a largo plazo	-	1.595
Traspasos de existencias a inmovilizado material	-	8.299
Acciones propias	36.436	-
Gastos a distribuir en varios ejercicios	218	-
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.263	-
Total aplicaciones	131.757	786.008
Exceso de orígenes sobre aplicaciones (aumento del capital circulante)	146.101	-
Total	277.858	786.008

Orígenes	MILES DE EUROS	
	2007	2006
	Salidas por escisión	
Recursos procedentes de las operaciones:		
Resultado del ejercicio	89.131	157.145
Amortizaciones	875	9.654
Gastos e ingresos derivados de intereses diferidos	-	598
Provisión inmovilizado material y financiero	(145)	(36.253)
Provisión riesgos	-	1.728
Pérdidas en enajenación del inmovilizado material y cartera	1	2
Beneficio en enajenación de inmovilizado material y cartera de control	(389)	(55.550)
Recursos procedentes de las operaciones	89.473	77.324
Enajenación de inmovilizado:		
Inmovilizaciones inmateriales	-	1
Inmovilizaciones materiales	245	39.254
Inmovilizaciones financieras	24.929	63.872
Acreeedores a largo plazo	163.211	-
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	1.338
Total orígenes	277.858	181.788
Exceso de aplicaciones sobre orígenes (disminución del capital circulante)	-	604.220
Total	277.858	786.008

Variación del capital circulante	MILES DE EUROS		
	2007	2006	
	Aumento	Disminución	Salidas por escisión
Existencias	88.334	-	-
Deudores	-	73.982	(179)
Acreeedores	131.447	-	528.284
Inversiones financieras temporales	2.792	-	(154)
Tesorería	-	2.003	(761)
Ajustes por periodificación	-	487	(10)
Total	222.573	76.472	527.180
Variación del capital circulante	146.101	-	604.220

REALIA BUSINESS, S.A.

Memoria del Ejercicio Anual Terminado el 31 de Diciembre de 2007

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. Con fecha 14 de marzo de 2001 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de REALIA Business, S.A. (sociedad absorbente) con las sociedades Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A. Unipersonal, Diagonal Sarriá, S.A. Unipersonal y Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L. Unipersonal (sociedades absorbidas) participadas al 100% directa o indirectamente por la primera. Dicho proyecto de fusión fue depositado en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de marzo de 2001 y aprobado por las respectivas Juntas Generales Universales de dichas sociedades en sus reuniones de fecha 5 de abril de 2001. La información exigida legalmente en relación con esta operación se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 2001. Con fecha 8 de junio de 2005 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de REALIA Business, S.A. con la sociedad Sempreda, S.L. participada al 100% directamente por la primera, inscribiéndose en el Registro Mercantil el día 26 de septiembre del mismo año. La información exigida legalmente en relación con esta operación se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 2005.

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.

Con fecha 5 de febrero de 2007, teniendo en cuenta la voluntad de la Sociedad de formar parte del Mercado de Valores durante el ejercicio 2007, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la reestructuración del Grupo REALIA, mediante la constitución de una nueva Sociedad denominada "REALIA PATRIMONIO, S.L." Sociedad Unipersonal, cuyo único socio es la propia REALIA Business, S.A., y a la que se aporta la actividad patrimonial del Grupo REALIA. La actividad patrimonial consta de la actividad de arrendamiento y gestión integral de edificios de oficinas y centros comerciales y de ocio propiedad de REALIA Business, S.A., que incluye las acciones de las que ésta es titular en el capital social de las Compañías "PLANIGESA, S.A.", "PORTFOLIO DE GRANDES ÁREAS COMERCIALES, S.A.U.", "ASUNTOS GENERALES INMOBILIARIOS, S.A. (AGINSA)", "SETECAMPOS, S.A.", "HERMANOS REVILLA, S.A." y "SIIC DE PARIS". La fecha de efectividad económica de esta operación es el 1 de enero de 2007, fecha a partir de la cual todas las operaciones relativas a dicha rama de actividad diferenciada se entenderán hechas por la nueva sociedad "REALIA PATRIMONIO, S.L.".

Los importes del activo y del pasivo aportados y relacionados con dicha actividad patrimonial, afectos a la misma, al 1 de enero de 2007, eran los siguientes:

ACTIVO	MILES DE EUROS	PASIVO	MILES DE EUROS
Inmovilizaciones inmateriales	1	Deudas con entidades de crédito	22.455
Inmovilizaciones materiales	511.121	Deudas con empresas del grupo y asociadas	727
Inmovilizaciones financieras	599.533	Otros acreedores	7.332
Total inmovilizado	1.110.655	Total acreedores a largo plazo	30.514
		Deudas con entidades de crédito	261.503
Deudores	179	Deudas con empresas del grupo y asociadas	261.068
Inversiones financieras temporales	154	Acreedores comerciales	4.627
Tesorería	761	Otras deudas no comerciales	174
Ajustes por periodificación	10	Ajustes por periodificación	912
Total activo circulante	1.104	Total pasivo circulante	528.284
Total	1.111.759		558.798

La aportación se ha sometido al régimen de neutralidad fiscal establecido por el Título VII, Capítulo VIII del Real Decreto legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades.

Los bienes susceptibles de amortización transmitidos a través de dicha escisión por REALIA Business, S.A., fueron adquiridos o incorporados entre los ejercicios 1997 (fecha de constitución de Produsa Este, S.L., que posteriormente con fecha 16 de junio de 2000 cambió su denominación a la actual REALIA Business, S.A.) y 2006, y han sido aportados por el valor neto contable detallado en el cuadro anterior.

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 2007 adjunta, presenta unos beneficios después de impuestos de 89.131 miles de euros. El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas la siguiente distribución de resultados:

	MILES DE EUROS
Beneficio del ejercicio antes de distribución	89.131
Distribución	
Primer Dividendo a cuenta	0,12 euros por acción con derecho a retribución
Segundo Dividendo a cuenta	0,12 euros por acción con derecho a retribución
Dividendo Complementario	0,014 euros por acción con derecho a retribución
A Reserva Voluntaria	Se le asignará el importe que corresponda una vez se haya liquidado el dividendo complementario a las acciones en circulación con derecho a retribución en el momento del pago.

Los Consejos de Administración de fechas 22 de junio y 20 de noviembre de 2007 acordaron pagar a los accionistas a cuenta del dividendo que apruebe la Junta General los siguientes importes y valores sobre el valor nominal de la acción:

FECHA	MILES DE EUROS	% NOMINAL ACCIÓN
22 de junio de 2007	33.285	50,0%
20 de noviembre de 2007	33.285	50,0%
Total	66.570	100,0%

De los dividendos a cuenta acordados por los Consejos de Administración la parte correspondiente a las acciones propias de la Sociedad, por importe de 698 miles de euros, no han sido distribuidos.

Al 31 de diciembre de 2007 se encuentran pendientes de pago 129 miles de euros, recogidos dentro del epígrafe "Otras deudas no comerciales" (Nota 18).

Se incluye a continuación el cuadro demostrativo 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 2007.

	MILES DE EUROS	
	31 de mayo 2007	31 de octubre 2007
Resultado neto de impuestos	34.914	69.707
"Cash flow" neto de impuestos	35.613	72.423
Tesorería y disponible en otras fuentes de financiación	344.415	240.366

La liquidez existente en la fecha de aprobación de los dividendos a cuenta era superior al importe bruto del mismo, existiendo estudios de liquidez que abarcan un período 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 normas de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales son los que se describen a continuación:

a) 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.

b) Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran al precio de adquisición, coste de construcción o valor de 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 Sociedad sigue el criterio contable de no capitalizar gastos financieros en el inmovilizado material.

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:

	COEFICIENTES
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 a 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 sólo son amortizados por el valor de la edificación, excluyéndose 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.

c) Valores negociables y otras inversiones financieras

Las inversiones financieras se encuentran valoradas al precio de adquisición satisfecho en el momento de la suscripción, compra o aportación, dotándose 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, inmuebles u otros productos inmobiliarios.

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

La Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades que se detallan en el Anexo I. Las principales magnitudes de las cuentas anuales consolidadas del Grupo REALIA correspondientes al ejercicio 2007 elaboradas de acuerdo con lo establecido en la Disposición Final Undécima de la Ley 62/2003 de 30 de diciembre, aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por la Unión Europea, son las siguientes:

	MILES DE EUROS
Total activo	3.900.445
Patrimonio neto:	978.900
- De la Sociedad dominante	690.526
- De los accionistas minoritarios	288.374
Importe neto de la cifra de negocios	751.587
Resultado del ejercicio	169.058
- De la Sociedad dominante	140.444
- De los accionistas minoritarios	28.614

d) Acciones propias

Las acciones propias se valoran al coste de adquisición, valor de mercado o valor teórico contable, el menor. Como valor de mercado se considera la cotización del último trimestre o la del cierre del ejercicio, la menor. La Sociedad sigue los criterios contables establecidos en la consulta 48 de diciembre de 2001 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) dotando, en su caso, las provisiones por autocartera necesarias contra la cuenta de resultados -hasta valor de cotización de las acciones propias- o contra reservas -hasta el valor teórico contable consolidado de las mismas-.

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 explícitos 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 ni gastos comerciales en las promociones inmobiliarias.

h) Provisiones para riesgos y operaciones de tráfico

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

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 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 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. No obstante, la financiación asociada a promociones inmobiliarias con entrega prevista en el corto plazo, se clasifica a corto plazo, con independencia de que la fecha de vencimiento contractual sea el largo plazo.

j) Impuestos sobre Sociedades

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 previsibles 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.

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

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 plazo en el epígrafe "Acreedores comerciales" o a largo plazo en el epígrafe "Acreedores por operaciones de tráfico", según la fecha de compromiso de entrega de las viviendas.

l) Medioambiente

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 medioambiente 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) Uniones Temporales de Empresas y Comunidad de bienes

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

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

A continuación se presentan las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2007, de las Uniones Temporales de Empresas y Comunidades de Bienes:

	UNIONES TEMPORALES DE EMPRESAS, AGRUPACIONES DE INTERÉS ECONÓMICO Y COMUNIDADES DE BIENES
Importe neto de la cifra de negocios	27.872
Beneficio de explotación	7.469
Activos	32.201
Pasivos	22.058

De las Uniones Temporales de Empresas y Comunidades de Bienes que integran el balance y cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2007, ninguna se ve sometida a auditoría.

n) Planes de pensiones y obligaciones similares

La Sociedad mantiene un compromiso con los empleados de la misma con al menos dos años de antigüedad formalizado a través de un plan de pensiones externalizado de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones. La aportación acumulada total a 31 de diciembre de 2007 asciende a 3.300 miles de euros, ascendiendo el gasto del ejercicio a 557 miles de euros (véase Nota 22.c). Dichos compromisos por pensiones se encuentran cubiertos con una póliza de seguro para las aportaciones superiores a los límites establecidos por la Ley 35/2006. No existen otros planes de pensiones ni compromisos adicionales.

ñ) Instrumentos financieros derivados

En cumplimiento del artículo 200 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas modificado por la Ley 62/2003 de 30 de diciembre, hay que indicar para cada clase de instrumento financiero derivado, el valor razonable e información sobre el alcance y naturaleza de los mismos. A 31 de diciembre de 2007 la Sociedad no tiene suscritos instrumentos financieros derivados.

o) Transacciones en moneda extranjera

Los saldos de las cuentas a cobrar y pagar en moneda extranjera se valoran en euros mediante la aplicación de los tipos de cambio en vigor a la fecha del balance de situación, imputándose las diferencias negativas que se generan a resultados, mientras que las positivas se diferieren hasta su realización. Las diferencias que se producen, como consecuencia de las fluctuaciones en los tipos de cambio entre el momento del cobro o pago y la fecha en que se realizaron las operaciones o se actualizó su valor, se imputan a los resultados del ejercicio.

5. 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 31/12/2006	Salidas por escisión	Adiciones	Traspasos	Saldo 31/12/2007
Coste:					
Aplicaciones informáticas	1.856	(144)	13	149	1.874
Anticipos	473	-	150	(149)	474
Total coste	2.329	(144)	163	-	2.348
Amortización acumulada:					
Aplicaciones informáticas	(1.215)	143	(283)	-	(1.355)
Total amortización acumulada	(1.215)	143	(283)	-	(1.355)
Total coste neto	1.114	(1)	(120)	-	993

Los elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2007 ascienden a 929 miles de euros.

6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

	MILES DE EUROS				
	Saldo 31/12/2006	Salidas por escisión	Adiciones	Bajas	Saldo 31/12/2007
Terrenos y construcciones	444.230	(444.229)	3.061	-	3.062
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	58.590	(56.905)	1.015	(244)	2.456
Otro inmovilizado	2.764	(445)	322	(1)	2.640
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	84.547	(84.547)	-	-	-
Total coste	590.131	(586.126)	4.398	(245)	8.158
Amortización acumulada:					
Construcciones	(40.037)	40.037	(31)	-	(31)
Otras instalaciones, utillaje, mobiliario y otro inmovilizado	(37.674)	34.968	(561)	1	(3.266)
Total amortización acumulada	(77.711)	75.005	(592)	1	(3.297)
Provisión por depreciación de inmovilizado	-	-	(40)	-	(40)
Total coste neto	512.420	(511.121)	3.766	(244)	4.821

Los elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2007 ascienden a 1.666 miles de euros que corresponden fundamentalmente a equipos de procesos de información.

Terrenos y construcciones

La adición más significativa del epígrafe de "Terrenos y construcciones" del ejercicio 2007 se origina como consecuencia de la compra de una planta del Edificio Auge destinada a oficinas y almacén, sita en la calle María Tubau de Madrid a la sociedad Técnicas de Mantenimiento Inmobiliario, S.A., previamente a la venta de la misma (véase Nota 7), por importe de 3.000 miles de euros, correspondiendo 1.029 miles de euros al valor del suelo.

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

7. INMOVILIZADO FINANCIERO

Los movimientos habidos durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007 en las diversas cuentas del epígrafe de "Inmovilizaciones financieras" han sido los siguientes:

	MILES DE EUROS					
	Saldo 31/12/2006	Salidas por escisión	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo 31/12/2007
Participaciones en empresas del Grupo	623.258	(588.395)	553.950	(340)	-	588.473
Participaciones en empresas asociadas	96.913	(9.216)	-	-	-	87.697
Créditos a empresas del Grupo a Largo Plazo	12.385	-	7.537	(19.727)	-	195
Créditos a empresas asociadas a Largo Plazo	3.683	-	137	-	(3.820)	-
Otros créditos a Largo Plazo	2.000	-	12	(789)	-	1.223
Depósitos y fianzas	5.860	(5.493)	-	(56)	-	311
	744.099	(603.104)	561.636	(20.912)	(3.820)	677.899
Provisiones	(9.475)	3.571	(2.084)	2.269		(5.719)
Valor neto	734.624	(599.533)	559.552	(18.643)	(3.820)	672.180

El detalle de las participaciones de REALIA 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.

Adiciones del ejercicio 2007

Las adiciones del ejercicio en el epígrafe de "Participaciones en empresas del Grupo" corresponden fundamentalmente a la constitución por escisión de rama de actividad, de REALIA PATRIMONIO, S.L.U., participada al 100% por REALIA Business, S.A.

Con fecha 13 de febrero de 2007, se eleva a público la escritura por la que REALIA Business, S.A. constituye la sociedad REALIA PATRIMONIO, S.L.U., mediante la aportación de su rama de actividad patrimonial, y cuantas participaciones en sociedades con idéntica actividad poseía. La constitución se realiza con fecha de efectividad económica 1 de enero de 2007.

La constitución se realiza por la aportación no dineraria del socio único, mediante la integración de los activos escindidos en su balance, correspondientes a las acciones de "PLANIGESA, S.A.", "PORTFOLIO DE GRANDES ÁREAS COMERCIALES, S.A.U.", "ASUNTOS GENERALES INMOBILIARIOS, S.A. (AGINSA)" y "SIIC DE PARIS". La Sociedad ha constituido el capital social de REALIA PATRIMONIO, S.L.U., mediante la creación de 97.432.760 acciones de 1 euro de valor nominal cada una por importe total de 97.433 miles de euros. El registro de la transacción ha supuesto el reconocimiento de una prima de emisión por importe de 441.331 miles de euros. Adicionalmente, REALIA PATRIMONIO, S.L.U., realiza una ampliación de capital por importe de 2.567 miles de euros representadas por 2.567.240 acciones de 1 euro de valor nominal, mediante la incorporación de las acciones de SETECAMPOS, S.A. y HERMANOS REVILLA, S.A. Igualmente, el registro de la transacción ha supuesto el reconocimiento de una prima de emisión por importe de 11.629 miles de euros.

El coste de la participación de la Sociedad en REALIA PATRIMONIO, S.L.U., asciende a 552.960 miles de euros, correspondiente al valor de los Fondos propios iniciales aportados.

A 31 de diciembre de 2007 el capital social de REALIA PATRIMONIO, S.L.U., está representado por 100.000.000 acciones al portador de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas por el accionista único, REALIA Business, S.A.

Retiros del ejercicio 2007

Con fecha 30 de marzo de 2007, se eleva a público la venta del 100% de la participación de REALIA Business en la sociedad Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.A., por importe de 1.511 miles de euros. El resultado obtenido por esta enajenación ha ascendido a 389 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe de "Beneficios en enajenación de inmovilizado y cartera de control" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. En consecuencia, se produce una disminución en el ejercicio en el epígrafe de "Participaciones en empresas del Grupo" por importe de 340 miles de euros de coste.

Como consecuencia de la aportación de acciones de Portfolio Grandes Áreas Comerciales a la recién constituida REALIA PATRIMONIO, S.L.U., la Sociedad y Portfolio Grandes Áreas Comerciales han procedido a la cancelación del préstamo constituido en el ejercicio 2005. La cancelación del mismo ha supuesto un retiro de crédito por importe total de 19.355 miles de euros más 362 miles de euros de intereses. En el mes de noviembre del ejercicio 2005 la Sociedad concedió un crédito a la empresa asociada Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. con un límite de 12.000 miles de euros y vencimiento 25 de noviembre de 2008, devengando un interés anual del Euribor más 0,25%. Al 31 de diciembre de 2007 la totalidad del importe dispuesto por la sociedad del Grupo asciende a 3.589 miles de euros más unos intereses devengados de 243 miles de euros que han sido traspasados al corto plazo en el epígrafe "Inversiones financieras temporales" del balance de situación adjunto (véase Nota 13).

La Sociedad ha obtenido 4.921 miles de euros en concepto de dividendos, de las distintas sociedades en las que participa.

8. ACCIONES PROPIAS

La Sociedad posee 5.819.208 acciones propias a 31 de diciembre de 2007, de valor nominal 0,24 euros, que representan el 2,098% del capital social, siendo su valor neto en libros de 15.251 miles de euros una vez deducida el importe de la provisión, que asciende a 21.185 miles de euros, registrada contra reservas voluntarias para recoger el menor valor de acuerdo con el valor teórico contable a nivel consolidado de la acción de acuerdo con la normativa publicada en su consulta 48 de diciembre de 2001 por el ICAC.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 79, 3º de la Ley de Sociedades Anónimas, la Sociedad tiene establecida, con cargo a reservas voluntarias, la reserva para acciones propias por un importe de 15.251 miles de euros. Esta reserva tiene el carácter de indisponible mientras las acciones no sean enajenadas o amortizadas.

El movimiento en el ejercicio ha sido el siguiente:

	ACCIONES	MILES DE EUROS
Saldo a 31-12-06	-	-
Compras	5.819.208	36.436
Ajuste a valor teórico contable	-	(21.185)
Saldo a 31-12-07	5.819.208	15.251

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 diversos suelos, fundamentalmente en Mallorca y Valencia, 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 2007 adjunto, por un importe de 823 miles de euros.

10. EXISTENCIAS

La composición de las existencias a 31 de diciembre de 2007, en su práctica totalidad de uso residencial, es la siguiente:

	MILES DE EUROS		
	Costes	Provisión	Neto
Terrenos y solares	594.721	(9.148)	585.573
Otros aprovisionamientos	60	(60)	-
Obras en curso de construcción de ciclo corto	198.117	-	198.117
Obras en curso de construcción de ciclo largo	166.784	-	166.784
Edificios construidos	115.033	(12)	115.033
Anticipos a proveedores	21.221	-	21.221
Total	1.095.936	(9.220)	1.086.716

El movimiento habido durante el ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2007 en los principales epígrafes de existencias ha sido el siguiente:

	MILES DE EUROS				
	Saldo 31/12/2006	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo 31/12/2007
Terrenos y solares	553.056	174.939	(86.545)	(46.729)	594.721
Otros aprovisionamientos	-	60	-	-	60
Obras en curso de construcción de ciclo corto	210.247	123.621	(2.398)	(133.353)	198.117
Obras en curso de construcción de ciclo largo	123.517	63.231	(59)	(19.905)	166.784
Edificios construidos	78.442	-	(163.396)	199.987	115.033
Provisiones	-	(9.220)	-	-	(9.220)
Total	965.262	352.631	(252.398)	-	1.065.495

Durante el ejercicio 2007 las adiciones más significativas habidas en el epígrafe de "Terrenos y solares" han sido las siguientes:

	PROVINCIA	MILES DE EUROS
San Gregorio	Zaragoza	61.492
Villaseca de la Sagra	Toledo	38.962
El Saboyal de San Mateo Gállego	Zaragoza	27.105
San Juan (Nou de Nazaret)	Alicante	8.313
Las Torres	Gran Canaria	8.921
Valdemoro	Madrid	8.334
Valdebebas	Madrid	1.698
Guillena P-29	Sevilla	1.143
Fuenlabrada PP.II	Madrid	1.520
Retamar de la Huerta	Madrid	6.613
Total		164.101

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, entre otros, el solar Valdemoro (Madrid), al que se efectuaron reasignaciones sobre el valor contable aportado por importes de 1.044 miles de euros. Durante el ejercicio 2007 no se ha realizado ningún ajuste de carácter fiscal. La reversión total a origen asciende a la cantidad de 501 miles de euros respectivamente.

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2007 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 299.863 miles de euros, de los cuales 98.838 miles de euros se han materializado en pagos o efectos comerciales y otros medios y se encuentran registrados como "Anticipos de clientes" en los epígrafes "Acreedores comerciales" y "Acreedores por operaciones de tráfico" del corto y largo plazo respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2007 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 144.198 miles de euros. Compromisos por importe de 1.122.608 miles de euros se han materializado con pagos de 20.245 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 2007.

El detalle del epígrafe de "Anticipos a proveedores" a 31 de diciembre de 2007 es el siguiente detalle:

SUELOS	PROVINCIA	MILES DE EUROS
Valdemoro R-7	Madrid	3.267
Ciempozuelos Sector 3	Madrid	1.929
Ciempozuelos Sector 2	Madrid	639
Guillena	Sevilla	7.440
Alhaurín de la Torre	Málaga	6.000
Patraix	Valencia	863
Resto suelos y otros		1.083
Total		21.221

Estos anticipos corresponden principalmente a las cantidades pagadas a cuenta de suelo a adquirir y para los que a 31 de diciembre de 2007 no se había producido la transmisión de la propiedad a la Sociedad.

Durante el ejercicio 2007 la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros en existencias.

El valor razonable de las existencias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2007, calculado en función de tasaciones realizadas por CB. Richard Ellis, tasador independiente no vinculado, asciende a 1.757.980 miles de euros.

Durante el ejercicio 2007 la Sociedad ha constituido provisiones sobre determinados terrenos por un importe de 9.148 miles de euros para cubrir el exceso sobre el valor de mercado.

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 a 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

	MILES DE EUROS
Efectos a cobrar a corto plazo	18.322
Clientes dudoso cobro	308
Otros deudores	13.951
Total	32.581
Provisión para insolvencias	(716)
Total	31.865

El saldo de efectos a cobrar a corto plazo del balance de situación adjunto recoge los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos cuyos vencimientos son durante el ejercicio 2008.

Los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos cuyo vencimiento es posterior al año 2008, se encuentran recogidos en el epígrafe de "Deudores a largo plazo" del balance de situación adjunto.

El apartado "Otros deudores" presenta el siguiente desglose:

	MILES DE EUROS
Empresas del Grupo	4.181
Empresas asociadas	7
Administraciones Públicas (Nota 12)	7.833
Deudores varios	1.930
Total	13.951

A 31 de diciembre de 2007, los saldos mantenidos con empresas del Grupo y empresas asociadas corresponden a operaciones de tráfico (Nota 22.e.).

12. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

El detalle de los saldos mantenidos con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2007 e incluidos en los epígrafes "Deudores" y "Acreedores no comerciales", presenta el siguiente detalle:

	MILES DE EUROS
Saldos deudores (Nota 11):	
IGIC	376
Hacienda Pública deudor por IVA	1.367
Hacienda Pública IVA/IGIC soportado diferido	5.169
Impuestos anticipados (Nota 19)	921
Total	7.833
Saldos acreedores (Nota 18):	
Impuesto sobre el valor añadido, acreedor	4.943
Impuesto sobre Sociedades a pagar (Nota 19)	9.941
Hacienda Pública por retenciones practicadas	3.004
Hacienda Pública IVA/IGIC repercutido diferido	(9)
Organismos de la Seguridad Social	164
Impuestos diferidos (Nota 19)	8.512
Otros impuestos a pagar	2.737
Total	29.292

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 2007 es el siguiente:

	MILES DE EUROS
Créditos empresas del grupo	357
Créditos a empresas asociadas (Nota 7)	4.012
Otros créditos	15
Cartera de valores	189
Depósitos y fianzas constituidos	127
Total	4.700

14. FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en las cuentas de epígrafe de "Fondos propios" durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007 ha sido el siguiente:

	MILES DE EUROS			
	Saldo 31/12/2006	Distribución Resultado Ejercicio 2006	Otros movimientos	Saldo 31/12/2007
Capital	66.570	-	-	66.570
Prima de emisión	215.851	-	-	215.851
Reserva legal	15.291	-	-	15.291
Reservas indisponibles	43.764	-	15.251	59.015
Reserva voluntaria	205.738	77.075	(36.436)	246.377
Diferencia redenominación capital a euros	113	-	-	113
Resultado del ejercicio	157.145	(157.145)	89.131	89.131
Dividendo resultado 2006	-	-	-	-
Dividendo complementario	-	12.298	(12.298)	-
Dividendo activo a cuenta	(67.772)	67.772	(65.872)	(65.872)
Total fondos propios	636.700	-	(10.224)	626.476

a) Capital social

Con fecha 12 de abril de 2007, la Junta General de Socios, en atención a la solicitud de admisión a cotización de las acciones de Sociedad, prevista en el acuerdo de esa misma Junta, y con el fin de facilitar la adecuada difusión de sus acciones, acuerda reducir el valor nominal de las acciones de la Sociedad de 0,72 euros a 0,24 euros por acción, mediante el desdoblamiento de cada una de las 92.458.774 acciones en circulación que integran el capital social de la Sociedad en 277.376.322 nuevas acciones en la proporción de tres acciones nuevas por cada acción antigua, sin que se produzca variación en la cifra del capital social de la Sociedad. Las nuevas acciones son ordinarias y atribuyen a sus titulares los mismos derechos que las acciones antiguas.

A 31 de diciembre de 2007 las acciones de la Sociedad cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao. La cotización de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2007 y la cotización media del último trimestre ascienden a 6,50 y 6,49 euros por acción, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2007 el capital social está representado por 277.376.322 acciones al portador de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas en la forma siguiente:

		MILES DE EUROS
	Porcentaje de Participación	Importe Capital
RB Business Holding, S.A.	51,0000%	33.951
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	1,7042%	1.134
Corporación Financiera Hispánica, S.A.(Grupo FCC)	0,4006%	267
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	2,1511%	1.432
Grucyca, S.A. (Grupo FCC)	0,0463%	31
Resto (Bolsa)	44,6978%	29.755
Total	100,0000%	66.570

Otras participaciones significativas

Desde la salida a Bolsa de la compañía, varios grupos empresariales han entrado en el capital social de REALIA a través de la adquisición de acciones en el mercado. Todos ellos han transmitido su vocación de permanencia y su respaldo a la estrategia de la compañía.

	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
Grupo Sánchez Ramade	5%
Grupo Prasa	5%
Grupo Lualca	5%

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

De las reservas indisponibles, 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 REALIA Business, S.A.

En el ejercicio 2007 se ha constituido una nueva reserva indisponible, como consecuencia de la adquisición de acciones propias, por valor de 15.251 miles de euros (véase Nota 8).

15. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO A CORTO Y LARGO PLAZO

Los importes dispuestos a 31 de diciembre de 2007 presentan el siguiente detalle:

	MILES DE EUROS	
	Entidades Crédito Asociadas (Nota 17)	Entidades Crédito Ajenas al Grupo
Deudas entidades de crédito a corto plazo	-	75.917
Préstamos hipotecarios a corto plazo	1.089	-
Intereses de deudas a corto plazo	3.570	2.597
Total	4.659	78.514
Deudas entidades crédito a largo plazo	287.411	191.577
Total	287.411	191.577
Total	292.070	270.091

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

	MILES DE EUROS	
	Entidades Crédito Asociadas	Entidades Crédito Ajenas al Grupo
2008	4.659	78.514
2009	287.411	93.080
2010 y posteriores	-	98.497
Total	292.070	270.091

A 31 de diciembre de 2007 las deudas con entidades de crédito presentaban la siguiente composición:

	MILES DE EUROS	
	Límite	Dispuesto
Préstamos y créditos a corto y largo plazo		
Con garantía hipotecaria	9.588	1.102
Con garantía personal	785.800	561.473
Total	795.388	562.575

El tipo de interés medio vigente a 31 de diciembre de 2007 aplicable al conjunto de endeudamiento de la Sociedad es del 4,85%.

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

16. ACREEDORES 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 y ejecuciones de obra, así como los anticipos recibidos de clientes por la compra de promociones, distinguiendo entre corto y largo plazo en función de su vencimiento.

Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo

El detalle del epígrafe de "Acreedores por operaciones de tráfico" a 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

	MILES DE EUROS
Anticipos de clientes (Nota 10)	61.759
Fianzas y depósitos	49
Acreedores	2
Proveedores por compra de suelos:	
Sin instrumento de pago	349
Con efectos comerciales	76.165
Total	138.324

Acreedores comerciales a corto plazo

El detalle del epígrafe de "Acreedores comerciales a corto plazo" a 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

	MILES DE EUROS
Anticipos de clientes (Nota 10)	37.079
Proveedores por compra de suelos, ejecuciones de obra y prestaciones de servicios:	
Sin instrumento de pago	70.645
Con efectos comerciales	153.273
Total	260.997

17. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO Y LARGO PLAZO

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 2007 es el siguiente:

	MILES DE EUROS
Préstamos de empresas Asociadas (Nota 15)	287.411
Préstamos de empresas del Grupo	75.086
Proveedores de suelo	19.850
Total	382.347

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" a 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

	MILES DE EUROS
Préstamos de entidades crédito Asociadas (Nota 15)	1.089
Préstamos de empresas del Grupo y Asociadas	17.770
Por trabajos realizados para el inmovilizado	3.035
Intereses préstamos	3.985
Por ejecución de obra y prestación de servicios	68.461
Total	94.340

18. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES

El detalle del epígrafe de "Otras deudas no comerciales" a 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

	MILES DE EUROS
Administraciones Públicas (Nota 12)	29.292
Deudas representadas por efectos a pagar	144
Dividendo a cuenta (Nota 3)	129
Otras deudas	598
Fianzas y depósitos recibidos	13
Total	30.176

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.

Con fecha 22 de diciembre de 2006 la Junta General de Accionistas de la Sociedad, aprobó acogerse, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en el período impositivo que se inicia el 1 de enero de 2007, y para los sucesivos períodos impositivos, en tanto reúna, junto con sus sociedades dependientes, los requisitos que para ello se prevén en la Ley, al régimen de consolidación fiscal regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

El grupo de consolidación fiscal está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75% del capital.

El 2 de febrero de 2007 la Sociedad ha recibido de la Agencia Tributaria el número del grupo fiscal asignado, correspondiendo el nº 135/07. Por tanto, desde el ejercicio 2007, el Grupo REALIA tributa en régimen de declaración consolidada, siendo REALIA Business, S.A., la matriz del grupo fiscal.

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	128.928	128.928
Diferencias permanentes	1.049	1.049
Base contable del impuesto	129.977	129.977
Diferencias temporales originadas en el ejercicio	(23.971)	-
Diferencias temporales originadas en ejercicios anteriores	7.210	-
Base imponible	113.216	129.977
Cuota al 32,5%	36.795	42.243
Deducciones	(1.700)	(1.700)
Cuota líquida	35.095	40.543
Retenciones y otros pagos	(25.154)	-
Ajuste impositivo ejercicios anteriores y cambio de tipos	-	(746)
Impuesto sobre Sociedades (Nota 12)	9.941	39.797

Las diferencias temporales corresponden fundamentalmente a la aplicación de ventas a plazos tanto en el ejercicio como en ejercicios anteriores.

A 31 de diciembre de 2007 la Sociedad no tiene bases negativas pendientes de compensar ni deducciones pendientes de aplicar.

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:

Impuestos anticipados:

	MILES DE EUROS	
	Diferencia Temporal	Impuesto Anticipado (Nota 12)
Saldo apertura	3.131	942
Fondo de Pensiones	(13)	(4)
Ajuste IS años anteriores	37	11
Provisión riesgos	(90)	(27)
Ajuste por efecto impositivo	(3)	(1)
Total	3.062	921

Impuestos diferidos:

	MILES DE EUROS	
	Diferencia Temporal	Impuesto Diferido (Nota 12)
Saldo apertura	11.651	3.686
Ventas a plazos de 2007	23.970	7.791
Aplicaciones por cobros 2005	(1.475)	(480)
Aplicaciones por cobros 2006	(5.832)	(1.895)
Ajuste por efecto impositivo	-	(542)
Ajuste impositivo ejercicios anteriores	-	(48)
Total	28.314	8.512

El efecto impositivo se ha calculado mediante la aplicación al importe correspondiente del tipo impositivo vigente en el ejercicio en que se originó la correspondiente partida, ajustado por el efecto ocasionado como consecuencia de la modificación de la legislación tributaria que se ha producido en el ejercicio 2007.

En este sentido, la Ley 35/2006 de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, establece, entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades, que hasta 31 de diciembre de 2006 se situaba en el 35%, de forma que dicho tipo queda establecido de la siguiente forma:

PERÍODOS IMPOSITIVOS QUE COMIENCEN A PARTIR DE:	TIPO DE GRAVAMEN
1 de enero de 2007	32,5%
1 de enero de 2008	30,0%

Por este motivo, en el ejercicio 2007 la Sociedad ha procedido a reestimar el importe de los impuestos anticipados y diferidos, así como de los créditos impositivos contabilizados en el balance de situación. Consecuentemente, se ha registrado un Ajuste positivo en la Imposición sobre Beneficios que se encuentra registrado dentro del epígrafe de "Gasto por Impuesto sobre Sociedades de la cuenta de pérdidas y ganancias" por importe de 542 miles de euros.

En el ejercicio 2007, la Sociedad se ha acogido a la deducción por reinversión del artículo 42 del texto refundido 4/2004 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades en unas rentas por importe de 385 miles de euros, habiéndose producido la reinversión en cumplimiento con lo establecido en los apartados 3 y 4 del citado precepto. Adicionalmente, se ha acogido a la deducción por doble imposición por los dividendos recibidos en el ejercicio y de las reservas ya tributadas provenientes de la venta de inmovilizado financiero.

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.

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.

A 31 de diciembre de 2007 la Sociedad tiene en curso una actuación de la Inspección de Tributos en relación con los ejercicios 2003 a 2005 para todos los impuestos estatales que le son de aplicación. En consecuencia, la Sociedad tiene abierto a inspección el último ejercicio fiscal.

Los Administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la misma como consecuencia de la inspección abierta como de la comprobación del ejercicio pendiente.

20. PROVISIONES PARA RIESGOS Y OTRAS OPERACIONES DE TRÁFICO

Provisiones para riesgos.

La Sociedad, a 31 de diciembre de 2007, dispone de una 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. El importe de la misma asciende a 26.502 miles de euros, de los cuales se encuentran registrados 21.115 miles de euros en el epígrafe de "Provisiones para riesgos y gastos", y 5.387 miles de euros en el epígrafe "Provisiones para operaciones de tráfico", del balance de situación del ejercicio 2007 adjunto.

Con fecha 29 de julio de 2003, se produjo la firma de una promesa recíproca de venta de hasta un 40% de los títulos de la sociedad Servicios Índice, S.A., realizándose la misma el 30 de enero de 2005. El precio de dicha venta está sujeto a la edificabilidad bruta que se reconozca en los terrenos propiedad de Servicios Índice, S.A. A 31 de diciembre de 2007 la provisión registrada asciende a 2.403 miles de euros.

Provisiones para operaciones de tráfico.

Estas provisiones cubren los pasivos que pudieran derivarse de reclamaciones de terceros como consecuencia de operaciones de tráfico pendientes de resolución al cierre del ejercicio y posibles riesgos, así como la cobertura de garantías de reparación y atención de postventa de las promociones entregadas hasta la fecha que corresponden al corto plazo. A 31 de diciembre de 2007 el movimiento de esta cuenta ha sido el siguiente:

	MILES DE EUROS
Saldo a 31 de diciembre de 2006	9.899
Aplicación provisión por litigios a corto plazo (Nota 22.d.)	(4.512)
Dotaciones a la provisión por litigios a corto plazo (Nota 22.d.)	4.413
Total	9.800

21. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Al cierre del ejercicio, el importe global de las garantías comprometidas con terceros asciende a 371.937 miles de euros, siendo su desglose el siguiente:

	MILES DE EUROS
Cantidades anticipadas por clientes	67.751
Compra de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros	304.186
Total	371.937

El concepto "Otros", corresponde a garantías prestadas en concursos, garantías urbanísticas y reclamaciones ante Organismos y Administraciones Públicas.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no se pondrán de manifiesto pasivos significativos en relación con estas garantías prestadas y litigios y reclamaciones pendientes de resolución.

22. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2007 por actividad y localización geográfica ha sido la siguiente:

Categorías de actividades

	CIFRA DE NEGOCIOS	
	Miles de Euros	%
Promociones inmobiliarias y suelos	458.300	98,69%
Alquiler de bienes inmobiliarios	139	0,03%
Servicios y otras actividades	5.950	1,28%
Total	464.389	100,00%

Localización geográfica de los mercados

Comunidades Autónomas	CIFRA DE NEGOCIOS	
	Miles de Euros	%
Madrid	278.890	60,06%
Andalucía	82.323	17,73%
Cataluña	12.271	2,64%
Valencia	5.825	1,25%
Castilla y León	21.152	4,55%
Canarias	7.434	1,60%
Baleares	17.830	3,84%
Asturias	359	0,08%
Castilla La Mancha	38.305	8,25%
Total	464.389	100,00%

b) Aprovisionamientos

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 de la Sociedad, es el siguiente:

	MILES DE EUROS
Compras de Terrenos y solares	196.289
Variación de existencias de terrenos y solares	(41.915)
Obras y servicios realizados por terceros	164.806
Total	319.180

La tipología de este consumo corresponde, fundamentalmente, a suelo y producto terminado destinado a viviendas de uso residencial así como anexos tales como plazas de garaje y locales comerciales.

c) Gastos de personal

La información relativa al personal de la Sociedad y su coste laboral es la siguiente:

Tipología del personal

El número de personas empleadas en la Sociedad al cierre del ejercicio 2007, distribuido por categorías profesionales y tipo de contrato, es el siguiente:

CATEGORÍAS PROFESIONALES	NÚMERO DE EMPLEADOS		TOTAL
	Hombres	Mujeres	
Consejeros	2	-	2
Altos Directivos	5	-	5
Directivos y Titulados grado superior	44	21	65
Técnicos y Titulados grado medio	29	7	36
Administrativos, vendedores y asimilados	15	54	69
Total	95	82	177

El detalle de los Consejeros no empleados, es el siguiente:

	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
Consejeros	8	3	11

Tipos de contrato

TIPO DE CONTRATO	NÚMERO MEDIO DE EMPLEADOS
Número medio personal fijo	167
Número medio personal eventual	10
Total	177

Costes de personal

El detalle del epígrafe de "Costes de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

	MILES DE EUROS
Sueldos, salarios y asimilados	12.324
Cargas sociales	1.688
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (Nota 4.n.)	557
Otros gastos sociales	467
Total	15.036

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 el 31 de diciembre de 2007 adjunta es el siguiente:

	MILES DE EUROS
Variación provisión existencias	
Dotación (Nota 10)	(9.220)
Aplicación	-
Variación provisión insolvencias	
Dotación	(271)
Aplicación	356
Variación otras provisiones de tráfico (Nota 20)	
Dotación	(4.413)
Aplicación	4.512
Total	(9.036)

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	3.180	351
Obras y servicios realizados por terceros	52.909	14.564
Servicios exteriores	1.206	552
Gastos financieros / Deudas	3.831	10.663
Ventas	-	-
Ingresos por arrendamiento	-	-
Prestación de servicios	1.324	294
Ingresos accesorios	3.412	62
Ingresos en participaciones de capital	4.921	5
Otros intereses e ingresos asimilados	621	156

23. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL

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 relevantes relacionados con la protección y mejora del medioambiente de importes significativos.

Los Administradores de la Sociedad no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni estiman 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.

24. REMUNERACIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La Sociedad ha satisfecho la cantidad de 2.163 miles de euros en concepto de remuneración 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, primas de seguro de vida y seguro médico de 23 y 20 miles de euros respectivamente.

Otra información

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, hay que indicar lo siguiente:

1. En relación con la participación que tienen en el capital de otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., así como los cargos o funciones que en ellas ejerzan:
 - a. El Consejero D. José Aguinaga Cárdenas declaró que participa en las sociedades Eurocis, S.A., en la que ostenta una participación del 6,2475% y de la que es Presidente; en Gran Vía 2006, S.L., en la que ostenta una participación del 5,9735% y de la que es Presidente; en Gran Vía 2007, S.L., en la que ostenta una participación del 7,5% y de la que es Presidente; y en Gran Vía 2008, S.L., en la que ostenta una participación del 15% y de la que es Presidente.
 - b. El Consejero D. Íñigo Aldaz Barrera declaró que participa en una empresa familiar de carácter patrimonial denominada Imbal, S.A., en la que es titular de una participación del 20%, y de la que es Consejero.
 - c. Los Consejeros E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L., D. Fernando Falcó Fernández de Córdova, D^a Carmen Iglesias Cano, D. Rafael Montes Sánchez y D. José Eugenio Trueba Gutiérrez, declararon que participan en la Sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., en la que son titulares de una participación inferior al 0,055%, y en la que los dos primeros son Consejeros, y el Sr. Montes, Consejero Delegado.
 - d. El resto de Consejeros han declarado que no ostentan participaciones en el capital de entidades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.
2. En relación con la realización por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.:
 - a. El Consejero Mediación y Diagnósticos, S.A., declaró que sí realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vocal de los Consejos de Administración de las sociedades Ged Real Estate Eastern Investments, S.A., Ged Real Estate, S.A., Global Vía Infraestructuras, S.A. y Sotogrande, S.A.

- b. El Consejero Participaciones y Cartera de Inversión, S.L., declaró que sí realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vocal de los Consejos de Administración de las sociedades Ged Real Estate Eastern Investments, S.A., Ged Real Estate, S.A., Global Vía Infraestructuras, S.A. y Sotogrande, S.A.
 - c. El Consejero Valoración y Control, S.L., declaró que sí realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vicepresidente del Consejo de Administración de las sociedades Ged Real Estate Eastern Investments, S.A., Ged Real Estate, S.A., y como Vocal de los Consejos de Administración de las sociedades Espacio Joven Hogares, S.L., Gestecam Vivienda Joven, S.L., Imasinter Vivienda Joven, S.L., Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L. y Global Vía Infraestructura, S.A.
 - d. El resto de Consejeros han declarado que no realizan por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.
3. Respecto a los miembros del Consejo que asumen cargos en las sociedades en las que REALIA Business, S.A. participa directa o indirectamente, el detalle es el siguiente:
- a. D. Ignacio Bayón Marín es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas Hermanos Revilla, S.A., Planigesa, S.A., Boane 2003, S.A.U.; y de las Sociedades francesas SIIC de Paris y SIIC de Paris 8^{eme}. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de la Sociedad española REALIA PATRIMONIO, S.L.U., y de las Sociedades rumanas REALIA Rom Real Estate, SRL y REALIA Zarea, SRL
 - b. D. Íñigo Aldaz Barrera es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas Hermanos Revilla, S.A., Planigesa, S.A. y Boane 2003, S.A.U.; de las Sociedades portuguesas Studio Residence Iberia, S.A. y REALIA Business Portugal – Unipessoal, LDA; y de las Sociedades polacas Wilanow REALIA Polska, Z.O.O. y REALIA Polska Inwestycje Spolka, Z.O.O. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de las Sociedades españolas Halduria, S.L.U., Mindaza, S.L.U. y Valaise, S.L.U.; y de las Sociedades rumanas REALIA Rom Real Estate, SRL y REALIA Zarea, SRL; y representante de uno de los consejeros de las Sociedades francesas SIIC de Paris y SIIC de Paris 8^{eme}.

25. REMUNERACIÓN A AUDITORES

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad durante el ejercicio 2007 han ascendido a 78 miles de euros. Adicionalmente, el auditor de cuentas ha facturado 379 miles de euros por otros conceptos en el ejercicio 2007, fundamentalmente en relación con estudios y trabajos relacionados con la salida a Bolsa de la Sociedad.

REALIA Business, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2007

Informe de Gestión Correspondiente al Ejercicio 2007

EVOLUCIÓN DEL EJERCICIO 2007

La actividad de REALIA Business, S.A., se ha visto alterada por la aportación de la rama de actividad patrimonial, tanto de los activos en arrendamiento como de los valores de las sociedades donde la actividad económica principal es la de arrendamiento. Así, con fecha 5 de febrero de 2007 la Junta General aprobó la constitución de una nueva sociedad denominada REALIA PATRIMONIO S.L.U., cuyo único socio es REALIA Business, S.A.; con esta reestructuración societaria prácticamente el único segmento de actividad de REALIA Business, S.A. es:

- a. *Promoción Inmobiliaria de viviendas.*
- b. *Captación, gestión urbanística y desarrollo de suelo, para su posterior venta o desarrollo de promociones inmobiliarias.*

Esta actividad inmobiliaria, básicamente desarrollo de viviendas (1ª y 2ª residencia), se realiza en España, Portugal, Polonia y Rumanía. Dentro de España la actividad se desarrolla de forma descentralizada a través de Delegaciones con actuaciones en:

1. Madrid, Castilla-La Mancha y Castilla-León.
2. Cataluña.
3. Valencia y Murcia.
4. Andalucía Occidental (Sevilla).
5. Andalucía Oriental (Málaga y Almería).
6. Canarias.
7. Asturias.

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

Por otro lado, hasta marzo de 2007, REALIA Business, S.A. desarrollaba a través de las sociedades filiales Cismisa y TMI, una actividad de servicios inmobiliarios. Ambas sociedades fueron enajenadas en los ejercicios 2006 y 2007; consecuentemente el Grupo REALIA ha abandonado dicha actividad.

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

PRINCIPALES ADQUISICIONES Y ENAJENACIONES DE INMOVILIZADO FINANCIERO

REALIA PATRIMONIO, S.L.U.

Según lo expuesto al inicio del presente Informe de Gestión, con fecha 13 de febrero de 2007, se creó una nueva sociedad denominada REALIA PATRIMONIO, S.L.U., (100% REALIA Business) y cuyo objetivo fundamental es la diferenciación de actividades productivas de sus dos áreas de negocio y una mejor optimización económico-financiera.

REALIA ROM REAL STATE

REALIA Rom Real State, propiedad 100% de REALIA Business, ha sido constituida con fecha 26 de septiembre de 2007. El coste de esta inversión ha sido de 0,9 millones de euros, y tiene por objeto el desarrollo de la actividad de promoción en Rumanía.

TMI, S.A.

Con fecha 30 de marzo de 2007, se enajenó el 100% de las acciones de la sociedad TMI, S.A., empresa dedicada al mantenimiento integral de inmuebles.

Comparabilidad de la Información:

La salida de todos los activos y pasivos, derechos y obligaciones afectos a la actividad de patrimonio del balance de REALIA Business no hacen comparable las distintas magnitudes económico - financieras entre los ejercicios 2007 y 2006.

Dentro de la información consolidada del Grupo y concretamente en el correspondiente informe de gestión se analizan separadamente el segmento de promociones, que mayoritariamente es realizado por REALIA Business, S.A.

Algunas magnitudes significativas de REALIA Business, S.A., son:

- **Cifra de Negocios:**
La cifra de negocios ha alcanzado la cifra de 464,4 M.euros, la que se reparte aproximadamente al 50% entre la entrega de promociones inmobiliarias y la venta de suelo.
- **Ebitda:**
El Ebitda asciende a la cifra de 160,9 M.euros, habiendo contribuido significativamente la venta de suelo realizada en el ejercicio.
- **Amortizaciones y Provisiones:**
El incremento de las amortizaciones y provisiones se debe fundamentalmente a la dotación de 9,2 M. euros de provisiones correspondientes a diversos activos de promoción, no habiéndose aflorado ninguna plusvalía latente de los activos de promociones o suelos.
- **Resultado Financiero Neto:**
Alcanza la cifra de 22,6 M.euros negativos, y corresponde a la retribución del endeudamiento financiero e intragrupo que tiene la sociedad. Al cierre del ejercicio el coste medio de la deuda es del 4,85%, que gracias al bajo endeudamiento de la sociedad y a la buena solvencia de la misma, se ha mantenido en unos términos muy competitivos a pesar de las tensiones de los mercados financieros.

El Grupo REALIA no ha capitalizado ningún gasto financiero tanto en sus activos en curso, como en los suelos o promociones.
- **Beneficio Neto:**
Después del impacto fiscal, el beneficio neto atribuible ha sido de 89,1 M. euros que representa un 19,2% sobre la cifra de negocio y un ROE (rentabilidad sobre recursos propios) del 14,8%, ratios que la compañía ha obtenido a pesar de la desaceleración del sector y gracias a su cartera de clientes y rotación de su banco de suelo.
- **Datos patrimoniales y de cartera:**
La evolución de la cartera de preventas de REALIA Business, S.A., individual, en la actividad de promoción se resume en el siguiente cuadro:

Área de Promociones

PREVENTAS DEL PERIODO	2007	2006	% VAR.
En Millones de euros	109,7	303,8	-63,9
En unidades (viviendas)	364	1.044	-65,1
Stock de Preventas (Mill. euros)	279,7	419,7	33,4
Reserva suelo (Mill. M ²)	1,75	1,91	0,1

Situación Financiera:

Podemos resumir la estructura de la deuda bancaria de REALIA Business, S.A., en los siguientes parámetros:

	MILLONES DE EUROS
Créditos / préstamos Corporativos	554,9
Préstamos Hipotecarios Subrog.	1,1
Intereses	6,2
Total Deuda Financiera Bruta Bancaria	562,2
Tesorería	0,5
Equivalentes de tesorería	4,7
Total Deuda Financiera Neta Bancaria	557,0

Los vencimientos de la deuda bruta bancaria son:

Año 2008	14,80%
Año 2009	67,68%
Año 2010 o más	17,52%

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

Valoración de Activos:

La valoración patrimonial de los activos realizada por CB Richard Ellis, podemos resumirla en:

	MILLONES DE EUROS
2007	
Valoración activos Patrimonio	3,30
Valoración activos Promoción y Suelo	1.757,98
Valoración activos Participación Financiera	3.614,06
Total valor activos	5.375,34

Datos Bursátiles - Dividendo y Beneficio por acción:

La andadura bursátil de REALIA Business comienza el 6 de junio de 2007, fijando el precio de salida al parque en 6,5 euros por acción, y su evolución la podemos resumir en:

Cotización al cierre 2007 (euros / acción)	6,50
Capitalización bursátil al cierre (Millones euros)	1.803
Cotización máxima del periodo	6,91
Cotización mínima del periodo	5,97
Efectivo medio diario negociado (Millones euros)	10,07
Volumen Medio diario contratación (acciones)	1.564.569

Al cierre del ejercicio, REALIA Business, S.A., tenía una autocartera de 5.819.208 acciones que representan el 2,098 del total de acciones y a un precio medio de 6,26 euros por acción.

También debemos destacar la entrada de accionistas con participaciones significativas situadas por encima del 5%, tal como el Grupo Sánchez-Ramade; Grupo Prasa y Grupo Lualca.

REALIA ha distribuido entre sus accionistas 0,28 euros brutos por acción durante el ejercicio 2007, mediante 2 dividendos a cuenta 2007 abonados en julio y diciembre, ambos de 0,12 euros por acción; y otro complementario de los resultados de 2006, pagado en abril y por importe de 0,04 euros por acción.

En el ejercicio 2008, se espera repartir otro dividendo a cuenta de los resultados de 2007, de forma que complete una retribución a los accionistas del 50% del resultado consolidado atribuible a dominante del Grupo REALIA.

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

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

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo. Respecto a los riesgos de crédito, tipos de interés, liquidez y riesgo de cambio, podemos exponer:
 - **Riesgo de crédito**
El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido. El resto de créditos recogidos en balance no suponen importes significativos, y aquellos que suponen algún riesgo de cobro, se hayan debidamente provisionados o tienen garantía bancaria de cobro, como es el caso de los créditos por venta de suelos.
 - **Riesgo de tipo de interés**
REALIA Business no tiene contratadas coberturas de tipos de interés debido fundamentalmente a que la deuda está basada en la contratación de pólizas de créditos, difícil de obtener cobertura que bajo normas NIIF no sea considerada de carácter especulativo.
 - **Riesgo de liquidez**
REALIA Business mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y capitales.

Considerando la situación del mercado financiero en la actualidad y el porcentaje de endeudamiento, el Grupo estima que todas sus operaciones crediticias podrán ser renovadas y en caso de ser necesario ampliadas, con lo cual a medio plazo no hay indicios de que el Grupo pueda tener problemas de liquidez a corto plazo.

La capacidad de financiación existente a 31 de diciembre de 2007 es sustancialmente superior a las necesidades de tesorería previstas para el ejercicio.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2008, permite concluir que el Grupo REALIA será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aun en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

- **Riesgo de tipo de cambio**
El Grupo REALIA Business no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo.
- **Investigación y Desarrollo:**
La actividad productiva de REALIA Business se desarrolla en áreas donde las inversiones en Investigación y Desarrollo son muy limitadas y la sociedad no ha realizado inversiones en estos campos.

INFORMACION CORPORATIVA:

Estructura de Capital:

El capital social se fija en la cifra de SESENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA MIL TRESCIENTOS DIECISIETE EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (66.570.317,28 euros), y está representado por 277.376.322 acciones numeradas de la 1 a la 277.376.322, ambos inclusive, de veinticuatro céntimos de euro (0,24 euros) de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta, que se registrarán por la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones complementarias.

Cada acción confiere a su titular los derechos establecidos en la Ley y en los Estatutos.

La tenencia de una acción implica la sumisión a los Estatutos Sociales y a las decisiones del Consejo de Administración y de la Junta General, sin perjuicio de los derechos de impugnación y separación previstos por la Ley.

Transmisibilidad de valores:

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

Participaciones significativas en el capital, directas o indirectas.

NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL DEL ACCIONISTA	NÚMERO DE DERECHOS DE VOTO DIRECTOS	NÚMERO DE DERECHOS DE VOTO INDIRECTO
D. Luis Canales Burguillo	-	13.923.816
Compañía Meridional de Inversiones, S.A.	-	13.871.845
Grupo Prasa, S.A.	13.878.816	-
Inmobiliaria Lualca, S.L.	13.923.816	-
Interprovincial, S.L.	8.996.104	-
D ^a . Esther Koplowitz Romero Joseu	-	147.428.514
Noriega, S.A.	6.080.723	7.788.077
RB Business Holding, S.L.	141.461.924	-

Restricción al derecho de voto:

No existen limitaciones o restricciones a derecho de voto.

Pactos parasociales:

Existen dos pactos:

1º. Suscrito, de una parte, por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., Grucycsa, S.A. y Corporación Financiera Hispánica, S.A. (FCC), y de otra parte, por Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. (Caja Madrid), como socios de RB Business Holding, S.L., que ostenta el 51% del capital social de la entidad.

El principal objetivo del pacto se refiere a la dirección de las políticas financieras y de explotación de REALIA Business, S.A.

Este pacto se elevó a público mediante Acta de Protocolización autorizada por el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, el día 3 de julio de 2007, bajo el número 2.545 de su protocolo, y fue comunicado a la CNMV como Hecho Significativo el 20 de junio de 2007.

2º. Suscrito, de una parte, por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC), de otra parte, por Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (Caja Madrid), y de otra parte por REALIA Business, S.A. (REALIA).

El pacto tiene por objeto regular las relaciones entre FCC, Caja Madrid y REALIA, especialmente en relación con las siguientes materias:

i) prestación de servicios de FCC o de Caja Madrid a REALIA,

ii) prestación de servicios de REALIA a FCC o Caja Madrid, y

iii) el tratamiento de los posibles conflictos de interés; todo ello sobre la base de los principios de independencia y de tutela de los intereses de los accionistas minoritarios.

Normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la sociedad.

Nombramiento de Consejeros:

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 16º del Reglamento del Consejo de Administración, la propuesta de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, habrán de recaer sobre personas de reconocida honorabilidad, solvencia, competencia técnica y experiencia, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los consejeros ejecutivos y dominicales, y previa propuesta de esta misma Comisión, en el caso de los consejeros independientes.

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

Reelección de Consejeros:

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

Evaluación de Consejeros:

De acuerdo con el apartado 4 del artículo 45º del mismo Reglamento, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será la encargada de verificar el carácter de cada consejero y revisar que cumple los requisitos para su calificación como ejecutivo, independiente o dominical. Asimismo, corresponde a esta Comisión la evaluación de las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, la definición de las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.

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

Remoción de Consejeros:

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

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

Modificación de los estatutos de la sociedad:

No se establecen más reglas que las establecidas por la Ley de Sociedades Anónimas.

Poderes de los miembros del Consejo de Administración:

Poderes relativos al normal funcionamiento de la Sociedad.- De los miembros del Consejo de Administración sólo tienen poderes generales D. Ignacio Bayón Marín y D. Íñigo Aldaz Barrera, quienes tienen las facultades necesarias para el normal funcionamiento de la compañía.

Poderes relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones.- En cuanto a la posibilidad de emitir o recomprar acciones, la primera de esas facultades (emitir acciones) no la tiene ninguno de los miembros del Consejo de Administración; la segunda (recomprar) la tiene el Consejo de Administración en virtud del acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas en su sesión celebrada con carácter extraordinario y universal, el 12 de abril de 2007. Por su parte, el Consejo de Administración, en su sesión celebrada el día 22 de junio de 2007, autorizó a D. Jaime Llorens Coello, en su condición de Director del Departamento de Bolsa y Relaciones con los Accionistas, para que, en nombre y representación de la Sociedad, pudiera llevar a cabo todas aquellas actuaciones destinadas a, y relacionadas con, la compra y venta de acciones propias de la Sociedad.

Acuerdos significativos:

No hay acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición.

Acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados:

Existen seis empleados de la alta dirección de la empresa con cláusulas indemnizatorias de dos años cuando estos dimitan o sean despedidos de forma improcedente.

PREVISIONES PARA EL AÑO 2008

Área de Promociones:

La actual situación de ajuste de la oferta y demanda en el sector inmobiliario residencial va a tener un reflejo en todas las promotoras del país, no obstante la cartera de preventas en arras y contratos privados cubren para el 2008 un elevado porcentaje de la cifra presupuestada para el presente ejercicio.

En el segmento de venta de suelo se continuará con la política de rotación que ha sido una tónica permanente a lo largo de los últimos ejercicios. Además por el volumen de suelo en cartera que posee REALIA Business, S.A. (1,75 m² de techo edificable) y las diversas tipologías de producto y de desarrollo urbanístico hacen que esas enajenaciones no pongan en peligro la continuidad de la actividad de promociones de años venideros.

También es estratégico para REALIA el continuar con la gestión urbanística de suelos en distintos ámbitos que crearán valor a los mismo y a la compañía y que en el momento de la venta a terceros, su valor sea próximo o superior a la valoración dada por el experto independiente (en el ejercicio 2007 las ventas realizadas fueron 1,8% por debajo de la tasación del experto).

Asimismo, REALIA Business, S.A. seguirá apostando y potenciando su área de inversiones inmobiliarias en activos para arrendamiento, fundamentalmente oficinas y centros comerciales; esta expansión se realizará a través de su filial REALIA PATRIMONIO S.L.U., SIIC de París u otras sociedades patrimoniales del Grupo.

El plan de inversión en activos fijos en alquiler cuenta con una sólida posición financiera que permite su realización. Así, mayoritariamente, toda la inversión a realizar en los Proyectos en curso tienen la financiación comprometida a través del préstamo sindicado que se firmó en abril del 2007 por nuestra filial REALIA PATRIMONIO, S.L.U.; y para el resto de las inversiones el Grupo tiene suficiente capacidad de endeudamiento al tener un LTV en torno al 31%.

Por último, indicar que el Grupo REALIA seguirá rotando aquellos activos en alquiler que crea que han alcanzado su madurez en la creación de valor para el accionista, que principalmente no estén ubicados en el CBD y que contribuyan al resultado del Grupo.

Anexo I

Participantes en empresas del Grupo y Asociadas al 31 de diciembre de 2007

Participaciones en Empresas del Grupo y Asociadas

Compañía	Domicilio	Actividad	Porcentaje de Participación Directa	MILES DE EUROS				
				Valor de Adquisición	Provisión Depreciación Cartera	Capital	Reservas y Resultados	Resultado Ejercicio 2007 antes de Impuestos
							Ordinario	Extraordinario
Servicios Índice, S.A.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	50,50%	6.498	(1.029)	8.000	2.830	1.122
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	Avda. de Aragón, 30 Valencia	Inmobiliaria	51,00%	2.551	-	5.003	2.900	4.528
R y G 55 Promociones Alcarreñas, S.L.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	51,00%	2.295	-	4.500	11.506	8.108
Noralia, S.A. (b)	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	51,00%	2.907	-	5.700	25.566	38.621
REALIA Business Portugal Unipessoal Lda.	Avda da Liberdade, 249 Lisboa	Inmobiliaria	100,00%	7.449	(2.253)	250	4.945	(527)
Retingle, S.L.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	50,10%	10.762	-	21.481	3.429	6.680
Valaise, S.L.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	100,00%	10	(1)	10	(1)	-
REALIA Polska Inwestycje S.P.,Z.O.O. (a)	Brama Zachodnia, Al, Jerolimskie, 92, 807 Varsovia	Inmobiliaria	100,00%	2.030	(1.200)	2.030	(1.108)	(506)
Mindaza, S.L.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	100,00%	60	(12)	60	(12)	(10)
Halduria, S.L.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	100,00%	10	(1)	10	(1)	(1)
REALIA Rom Real Estate, S.R.L. (c)	Str. Povernei Nr. 15-17, Bucarest. Rumania	Inmobiliaria	100,00%	941	(134)	941	(206)	(134)
REALIA Patrimonio, S.L.U.	Castellana, 216 Madrid	Patrimonial	100,00%	552.960	-	100.000	520.158	26.116
Total Grupo				588.473	(4.630)	147.985	570.006	83.997
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.(b)	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	34,00%	1.998	-	3.025	1.029	358
Astaco, S.A.	Gral. Pardiñas, 73 Madrid	Inmobiliaria	50,00%	3.864	(543)	7.766	(1.125)	263
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Claudio Coello, 91 Madrid	Inmobiliaria	33,36%	20.179	-	20	42.223	(480)
Marina San Antonio Abad, S.L.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	50,00%	100	-	200	(2)	-
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	Avda Ortega y Gasset, 194-196 Málaga	Inmobiliaria	30,57%	61.401	(487)	27.800	(1.530)	(1.086)
Ronda Norte Denia, S.L.	Avda. de Aragón, 30 Valencia	Inmobiliaria	32,63%	155	(58)	475	(177)	(141)
Total Asociadas				87.697	(1.089)	39.286	40.418	(1.086)
								9

(a) El capital de la sociedad REALIA Polska Inwestycje S.P., ZOO es de 4.250 miles de zlotys. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de la aportación.

(b) Auditada por PriceWaterhouseCoopers.

(c) El capital de la sociedad REALIA Rom Real State, S.R. l. es de 3.100 miles de Lei. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de la aportación.



Denominación Social: **REALIA Business, S.A.**
Domicilio Social: **Paseo de la Castellana, 216 - 28046 Madrid**
Teléfono y fax: **913 534 417**
Página web: **www.realia.es**
© REALIA Business, S.A.
Edición, producción y diseño: **Best Imagen, S.L.**
Fotografía: **Manuel Villar y Banco de imagen**