

Informe Anual Ejercicio 2004



REALIA
Business









Sumario

Presentación	6
Carta del Presidente	10
Parámetros económicos	12
Órganos Sociales	15
Patrimonio	18
Promociones	26
Servicios	36
Identidad Corporativa	38
Recursos Humanos	42
Cuentas Grupo Consolidado	45
Cuentas Realia Business, S.A.	97
Annual Report	141

Presentación

LA ECONOMÍA española y, por tanto, el sector inmobiliario no pueden sustraerse a los efectos de una economía globalizada como la actual, que, en el año 2004, ha registrado un comportamiento positivo, materializado en un crecimiento del 4%. El ejercicio se ha caracterizado por una recuperación generalizada, basada en el control de la inflación, el mantenimiento de los tipos de interés en sus niveles más bajos y en positivas tasas de aumento de la actividad.

En este contexto, las economías externas al euro fueron las más dinámicas, con especial protagonismo por parte de China, que con un crecimiento del 9%, ha pasado a ejercer gran influencia en el panorama mundial. Al mismo tiempo, la ampliación de la Unión Europea se ha traducido en un enérgico crecimiento de la zona, en la que destaca el comportamiento de Polonia, uno de los escenarios elegidos por REALIA para su expansión internacional.

Estados Unidos ha mantenido el liderazgo en este escenario, como consecuencia de la solidez mostrada por su economía, cuya tasa de crecimiento alcanzó el 3,8%, en contraposición con la debilidad económica registrada en la Eurozona. En este área, la inversión ha disminuido, el consumo privado se ha sumido en la atonía, la formación bruta de capital fijo ha descendido por tercer año consecutivo, mientras que la inflación ha mantenido una inercia ascendente y, por contra, la productividad ha tendido a la baja.

De igual manera, la UE se enfrenta a una serie de riesgos latentes representados por el imparable aumento del precio del petróleo que junto a la revalorización del euro frente al dólar,

han sido los elementos que más han perturbado la evolución de la economía mundial.

En estas circunstancias, España ha registrado un cambio de signo al pasar de los positivos síntomas de 2003 en términos de PIB, empleo, evolución de los tipos de interés y déficit cero a enfrentarse a determinadas incertidumbres. Éstas han quedado reflejadas en el descenso de la confianza empresarial y, en consecuencia, en una menor inversión, así como en un alza del gasto público traducido en el aumento del déficit, y en la desaceleración del consumo privado.

Mercado inmobiliario

El mercado inmobiliario, ámbito de actuación de REALIA continuó, durante el pasado ejercicio, marcado por la solidez. El segmento de la edificación se caracterizó por un gran dinamismo y se consolidó como motor de la economía. Ejemplo de ello es que la vivienda supone ya un 33% del conjunto de la construcción, sector cuyo peso en la economía ha pasado del 14% al 18% del PIB.

La construcción de viviendas alcanzó en 2004 su cuarto máximo consecutivo, al iniciarse 675.000 nuevas residencias, un 7% más que el ejercicio anterior, según Seopan. Sólo en los últimos 10 años se ha construido el 21% del total del parque de viviendas, que alcanza los 22,5 millones.

Este escenario se ha visto impulsado por la evolución de los tipos de interés y por la consideración de la vivienda como ahorro, lo que se traduce para el comprador en un sentimiento de seguridad. Entre los demás factores que han contribuido a esta situación figuran la evolución demográfica, el impulso del turismo, la creciente corriente de inmigrantes extranjeros y la aparición de un mayor número de hogares unipersonales. De cara al futuro, el aumento de la natalidad asegura un crecimiento sostenido de la demanda, así como una previsible demanda de residencias de reposición.

En el año 2004, otros indicadores han arrojado síntomas de ambigüedad, ya que mientras el crédito hipotecario daba síntomas de fortaleza, con un ritmo de crecimiento

Cuadro de indicadores 2004

PIB	2,7%
IPC	3,4%
Tasa de paro en % de población activa	11
Viviendas iniciadas	675.000
Variación precio vivienda	17,5%
Saldo hipotecario (millones de euros)	602.259
Variación saldo hipotecario	24,7%



Oviedo

superior al 20%, se ha detectado una ralentización en el ritmo de ventas, así como un descenso de la inversión extranjera.

Por su parte, la oferta ha experimentado una moderada desaceleración debido a la cautela de los promotores ante una posible pérdida del impulso de la demanda y como consecuencia de la rigidez propia de la oferta, en la que el suelo resulta determinante. No obstante, el número de viviendas iniciadas supone un dato alentador. Geográficamente, el comienzo de estas nuevas residencias ha registrado un estimable aumento en Castilla La Mancha y Castilla y León, así como en Baleares, en contraposición al acusado enfriamiento detectado en varias provincias costeras del mediterráneo.

Las perspectivas para 2005 apuntan hacia la búsqueda de un ajuste de la demanda a través del volumen y está previsto que la absorción de oferta nueva se sitúe en torno a las 485.000 viviendas.

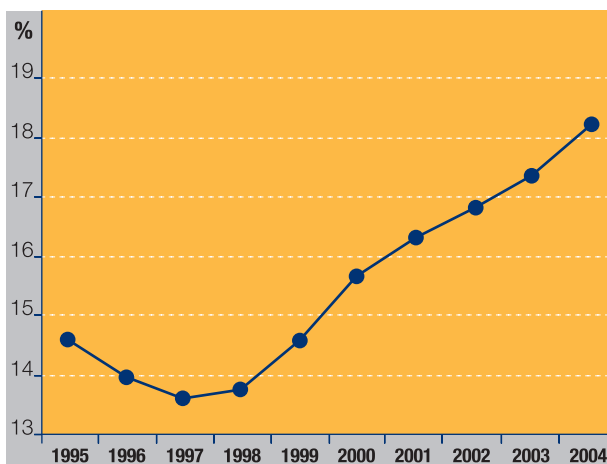
La evolución de los precios en el mercado inmobiliario ha estado marcada por una contención en las subidas, ya que el crecimiento se ha estabilizado en tasas interanuales del 17%. No obstante, España lidera el aumento de los precios en la Unión Europea.

La variación de las expectativas de los agentes supone un primer paso para que el mercado se encamine hacia

un comportamiento más normalizado. Con el fin de evitar brusquedades, es necesario que se produzca un ajuste en tiempo y volumen entre oferta y demanda.

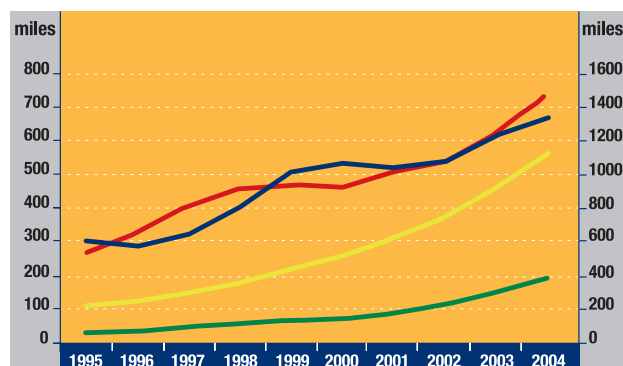
En el segmento del mercado terciario, el área de las oficinas experimentó un avance en la contratación, lo que ha impulsado la recuperación de los precios. En referencia a la situación de los centros comerciales se ha detectado un fuerte crecimiento de las rentas, así como la consolidación de su rendimiento. ►

Peso de la construcción sobre el PIB



Resultados del sector de la construcción 2004

Dinamismo del Mercado de la Vivienda



- Viviendas iniciadas, en miles, escala izquierda
- Saldo del crédito hipotecario gestionado, en miles de millones de euros, escala izquierda
- Disposiciones anuales de créditos, en miles de millones de euros, escala izquierda
- Número de hipotecas formalizadas, en miles, escala derecha

Nota: Cifras de 2004 estimadas

Fuentes: Ministerios de Fomento y de la Vivienda, Asociación Hipotecaria Española (AHE) y elaboración propia

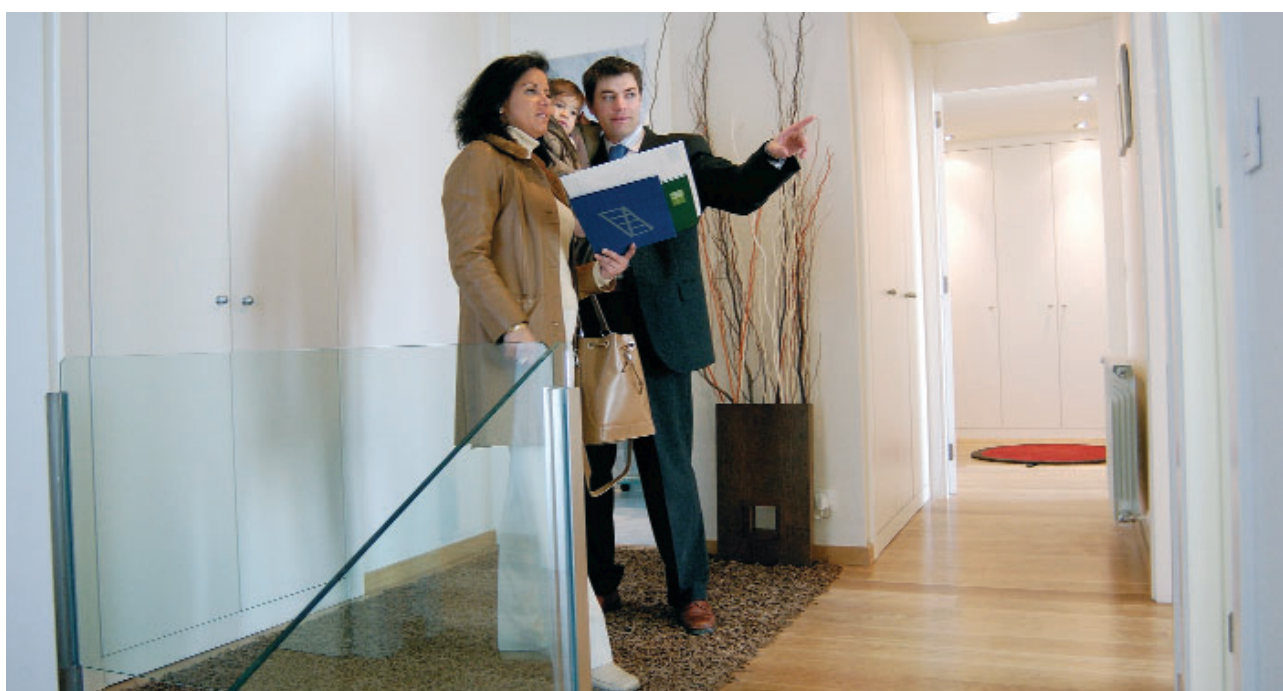
Empresas del sector

El año 2004 se ha cerrado con un buen comportamiento de las empresas del sector. Como denominador común, la estrategia se ha centrado en un aumento del peso relativo del producto en costa y turístico, al tiempo que se ha producido una diversificación geográfica hacia los países del Este de Europa, Marruecos y Portugal. El sector ha experimentado alianzas con grupos internacionales y ha apostado por la inversión patrimonial en el conjunto de la UE.

En cuanto a las magnitudes económicas, se ha puesto de manifiesto un moderado crecimiento de la facturación, acompañado de un aumento de la rentabilidad. Al mismo tiempo, y en términos generales, se ha detectado una menor rotación patrimonial debido a la escasez de productos alternativos, mientras que las ventas de suelo han experimentado un fuerte aumento, al igual que las promociones, que mantienen un apreciable ritmo de crecimiento.

Accionistas de referencia

El importante avance de REALIA en el mercado inmobiliario español ha sido posible gracias al apoyo y a la vocación de permanencia de sus socios de referencia: FCC y Caja Madrid. Ambos han demostrado su firme voluntad de continuidad, al tiempo que han respaldado la estrategia del equipo gestor y han impulsado el desarrollo de la empresa.



Clientes de Realia visitando una promoción

El denominador común entre ambos es su fortaleza y liderazgo en el mundo económico español. FCC es la matriz de uno de los primeros grupos de construcción y servicios, tanto por volumen de cifra de negocios, como por rentabilidad.

Por su parte, Caja Madrid es la entidad matriz del cuarto grupo financiero español y es desde su creación, líder en el campo de la responsabilidad social, contribuyendo con un porcentaje importante de los beneficios procedentes de la actividad financiera al desarrollo económico y al progreso social.

El grupo REALIA

El valor añadido de REALIA ha sido muy elevado desde su constitución y hoy es una empresa moderna que ha afianzado su condición de referente en el sector inmobiliario. La estrategia de la compañía ha quedado avalada por el aumento de los beneficios, así como por la consolidación de su presencia en lugares emblemáticos de España y Portugal y por la apertura hacia nuevos mercados y segmentos del negocio.

REALIA es un grupo sólido cuyo patrimonio actual consta de más de 500.000 m² en renta situados en los mejores enclaves de España y Portugal. Cuenta con más de 40 edificios singulares cuyos alquileres se encuentran entre los más rentables del mercado.



El interés inversor de REALIA en el área patrimonial se dirige a adquirir inmuebles competitivos por su situación, su relación calidad-precio y dotación tecnológica, así como a la ejecución de nuevos proyectos y al reforzamiento de su presencia en el sector de centros comerciales y de ocio.

En el segmento de la promoción de productos inmobiliarios para su posterior venta, la compañía opera con viviendas destinadas tanto a primera como segunda residencia. En el marco de esta estrategia, la actual reserva de suelo garantiza su gran capacidad de crecimiento. REALIA gestiona cerca de 100 promociones, con una edificabilidad en torno a 1.000.000 m², habiendo entregado en los últimos años más de 20.000 viviendas.

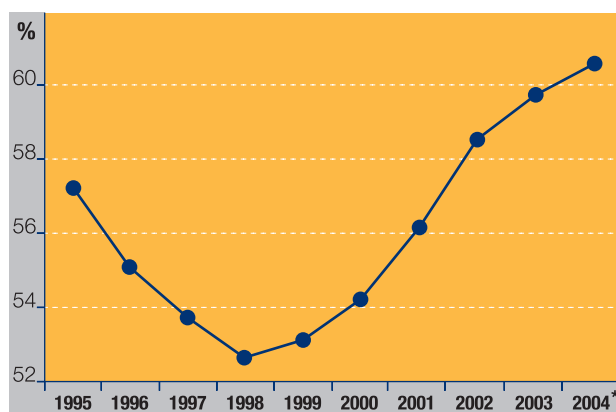
El grupo inmobiliario dispone de cerca de 10.000.000 m² de suelo bruto, lo que implica una capacidad para desarrollar más de 30.000 viviendas y 50.000 productos complementarios (garajes, trasteros y locales comerciales).

Consecuencia de su política de inversiones en suelo, impulsada a lo largo del pasado ejercicio, la compañía está en disposición de poner en el mercado terreno edificable para las nuevas promociones, así como para acometer proyectos significativos en el campo de la gestión de suelo, tanto para uso propio como para la venta a terceros.

Por otro lado, REALIA ha asumido como valor fundamental el compromiso con la calidad y con las personas y ha apostado, desde su constitución, por la Imagen Corporativa creando una marca fuerte que genera confianza en el producto y satisfacción entre clientes, empleados y accionistas.

Esta forma de actuar refuerza el protagonismo de REALIA en el mercado desde la madurez y la experiencia.

Inversión del sector constructor español sobre la inversión total



Fuente: CNTR (INE) *Hasta el III trimestre 2004

Carta del Presidente

EN EL EJERCICIO 2004 el sector ha conservado su solidez, como lo evidencia el inicio de más de 675.000 nuevas viviendas y la fortaleza de las compañías inmobiliarias, reflejada en el aumento de sus beneficios, entre los que resalta muy especialmente la progresión de REALIA que desde su nacimiento, ha superado, con creces, los retos que se había marcado.

En este panorama de signo positivo, destaca la existencia de datos alentadores, como el estimable crecimiento inmobiliario experimentado por ciudades como Madrid y Barcelona, donde REALIA detenta una posición privilegiada, tras la adquisición de suelos en lugares estratégicos.

Nos hallamos, por tanto, ante un crecimiento marcado por una demanda estable, aunque con algunas diferencias con respecto al período precedente. La más importante para nosotros es mejorar la atención al cliente.

El crecimiento del negocio inmobiliario se asienta sobre dos pilares básicos: los tipos de interés y las expectativas de empleo, y si ambas variables evolucionan como hasta el momento, la promoción inmobiliaria continuará mostrando síntomas de buena salud.

En este escenario, REALIA ha desarrollado, durante 2004, una destacada actividad que ha quedado plasmada en sus resultados económicos. La compañía finalizó el ejercicio con una facturación de 611 millones de euros, un 18% más que el año anterior y con una cifra de negocio contable de 575 millones de euros, lo que simboliza un aumento del 22%. El beneficio antes de impuestos se situó en 177 millones de euros y el beneficio neto del grupo consolidado alcanzó los 129 millones, lo que representa un 22,4% de la cifra de negocio.

En el mercado de oficinas, contamos con inmuebles competitivos en enclaves privilegiados de las principales ciudades españolas. Se trata de edificios singulares e irrepetibles, tanto por la calidad de la construcción



“Consolidamos nuestra posición de referencia en el mercado inmobiliario gracias al compromiso con la calidad, el entorno y la responsabilidad social corporativa, un valor en alza con el que nos queremos identificar”

como por sus diseños, que permiten la flexibilidad de los espacios para ajustarse al requerimiento del cliente, así como a las exigencias tecnológicas derivadas de la sociedad de la información. Este segmento ha generado al grupo inmobiliario, al concluir 2004, unos ingresos de 82,4 millones de euros, con un alza del 13% con respecto al año 2003.

Otro de nuestros ejes prioritarios de actuación son los centros comerciales, uno de los segmentos de mercado que mayores oportunidades brinda, tal y como queda avalado por el rendimiento de los diversos complejos propiedad de REALIA.

El área de promoción de viviendas se ha mostrado muy dinámica y supone ya alrededor de dos tercios de la facturación de REALIA y en torno al 60% de los beneficios. Concretamente, al cierre del ejercicio, alcanzó una cifra de negocio de 482 millones de euros, superando en un 24% los ingresos generados por esta actividad durante 2003.

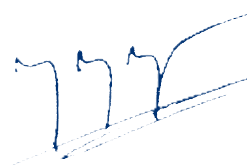
Nuestra vocación internacional, iniciada en Portugal, ha quedado patente, a lo largo de 2004, con la constitución de una sociedad en Polonia, cuyo objetivo prioritario es la promoción de viviendas. Consideramos que actuar en el marco de la UE es primordial para nuestra estrategia de expansión.

Contamos con un magnífico punto de partida en el horizonte de 2005, tras haber cumplido con holgura las ambiciosas metas establecidas para el conjunto de un grupo moderno que desarrolla su actividad en el siglo XXI. Uno de nuestros firmes propósitos es continuar invirtiendo en medios humanos y técnicos para seguir progresando.

La fortaleza del grupo es el resultado de la confianza depositada por los clientes a la hora de adquirir nuestros productos en un mercado cada vez más competitivo. REALIA mantiene su posición de referencia en el sector inmobiliario, gracias a un compromiso basado en la calidad y el medio ambiente, así como en la responsabilidad social corporativa, un valor en alza con el que nos queremos identificar. Hemos incorporado a nuestra tarea diaria criterios como la transparencia y el buen gobierno, con el fin de lograr una gestión más ágil y eficaz. En esta misma línea, hemos focalizado nuestros esfuerzos en la calidad de nuestros productos buscando la máxima satisfacción de los clientes.

REALIA ofrece una gran ventaja competitiva cimentada en la atención al cliente, un concepto asumido por el grupo desde el inicio de su actividad y que cada año potencia con actuaciones muy concretas.

Todo ello no hubiera sido factible sin nuestro equipo humano cuya tenacidad, esfuerzo y profesionalidad han impulsado la consolidación de REALIA en el mercado inmobiliario. La firmeza que hemos demostrado tampoco hubiera sido posible sin el apoyo y la confianza depositados por nuestros dos socios de referencia, Caja Madrid y FCC, que garantizan la estabilidad del grupo y a quienes, desde aquí, deseo reiterar nuestro más profundo agradecimiento.



Ignacio Bayón Mariné
Presidente

Parámetros Económicos

(Datos en Millones de euros)

Resultados 2004	2004	2003	2002	2001	Incremento 04/03 (%)
CIFRA DE NEGOCIO	574,6	470,3	410,4	305,9	22
VENTA ACTIVOS	36,0	45,2	5,2	15,8	-20
FACTURACION TOTAL	610,7	515,5	415,7	321,8	18
BENEFICIO OPERATIVO	246,2	197,5	132,0	106,2	25
Promoción	163,0	105,2	75,7	51,5	55
Patrimonio	80,1	89,6	53,4	52,0	-11
Servicios	3,2	2,8	3,0	2,6	13
Ctes. indirectos y provisiones	44,7	40,0	25,6	26,6	12
Financieros	22,8	17,0	14,0	16,6	34
Extraordinarios	-1,3	8,2	2,0	1,3	-116
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	177,4	148,7	94,3	64,3	19
Impuestos	48,6	37,0	32,3	21,6	31
BENEFICIO DESPUES DE IMPUESTOS	128,9	111,7	62,1	42,7	15
Minoritarios	12,3	5,6	6,7	5,6	121
BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE	116,5	106,2	55,4	37,1	10
Cash Flow	133,8	120,3	65,3	46,5	11
ROE	20%	20%	13%	9%	0

Patrimonio: Resultados	2004	2003	2002	2001	Incremento 04/03 (%)
INGRESOS ALQUILERES	82,4	72,8	64,1	57,5	13
VENTA ACTIVOS	25,3	42,2	5,2	15,8	-40
FACTURACION TOTAL	107,7	115,0	69,3	73,3	-6
BENEFICIO EN VENTA DE ACTIVOS	16,3	34,1	1,5	5,4	-52
Costes Operativos	18,6	17,3	12,2	10,8	7
BENEFICIO OPERATIVO	80,1	89,6	53,4	52,0	-11
Margen de alquileres	77%	76%	81%	81%	2

Promoción: Resultados	2004	2003	2002	2001	Incremento 04/03 (%)
CIFRA DE NEGOCIO	482,1	388,4	337,3	240,2	24
VENTA ACTIVOS	10,8	3,0			258
FACTURACION TOTAL	492,9	391,4	337,3	240,2	26
BENEFICIO OPERATIVO	163,0	105,2	75,7	51,5	55
Margen de ventas (%)	34	27	22	21	25
VENTAS CONTRATADAS	492,7	395,3	389,6	293,1	25

Patrimonio: Info. de gestión	2004	2003	2002	2001	Incremento 04/03 (%)
SUPERFICIE ALQUILABLE POR PRODUCTOS	479.361	445.163	389.387	320.991	8
Oficinas	255.583	240.736	228.014	189.954	6
Garajes	116.180	110.200	92.980	80.580	5
Centros comerciales y ocio	71.266	71.256	68.393	50.457	0
Logístico	36.332	22.971			58
PORCENTAJE DE OCUPACION	97	95	94	97	2
RENTA MEDIA/M²/MES	17,1	17,4	19,9	20,1	-2



Promoción: Info. de gestión	2004	2003	2002	2001	Incremento 04/03 (%)
VIVIENDAS ENTREGADAS (Nº)	1.692	1.979	1.995	1.348	-15
Millones euro	406,9	353,5	314,0	195,2	15
Precio medio (euro)	240.474	178.616	157.376	144.814	35
M²	202.796	227.272	245.661	157.403	-11
Precio medio / m² (euro)	2.006	1.556	1.278	1.240	29
DISTRIBUCION VIVIENDAS POR DELEGACION	1.692	1.979	1.995	1.348	-15
Centro I	444	995	507	345	-55
Centro II	362	204	607	3	77
Cataluña	252	147	367	304	71
Levante	451	497	418	471	-9
Andalucía	183	137	96	225	34
DISTRIBUCION M² POR DELEGACION	202.796	227.272	245.661	157.403	-11
Centro I	44.533	106.318	48.600	36.023	-58
Centro II	47.574	23.848	90.726	330	98
Cataluña	31.021	16.578	44.621	39.568	87
Levante	52.524	60.668	49.626	52.368	-13
Andalucía	27.143	19.860	12.087	29.114	37
PROMOCIONES EN CURSO (Nº)	65	57	60	43	14
Nº Viviendas	5.013	5.002	6.145	4.357	0
M²	664.666	654.536	673.425	509.279	2
DISTRIB. VIVIENDAS POR DELEGACION	5.013	5.002	6.145	4.357	0
Centro I	826	985	1.590	1.749	-16
Centro II	680	1.312	1.382	811	-48
Cataluña	723	867	1.021	562	-17
Levante	870	1.022	1.399	983	-15
Andalucía	1.317	816	753	252	61
Canarias	521				
Portugal	77				
DISTRIBUCION M² POR DELEGACION	664.666	654.536	673.425	509.279	2
Centro I	97.785	97.820	162.050	184.593	0
Centro II	84.819	207.890	175.609	99.236	-59
Cataluña	82.363	92.283	87.380	67.557	-11
Levante	111.584	121.841	167.934	117.946	-8
Andalucía	207.635	134.703	80.452	39.946	54
Canarias	75.430				
Portugal	5.050				
RESERVA DE SUELO POR DELEGACION	2.853.581	2.767.843	2.383.250	1.840.974	3
Centro I	414.127	534.430	463.977	525.840	-23
Centro II	407.392	569.917	587.021	164.308	-29
Cataluña	128.882	121.976	145.268	138.477	6
Levante	308.208	292.145	263.358	187.980	5
Andalucía	1.465.770	1.163.583	923.626	824.369	26
Portugal	85.793	85.793			0
Canarias	43.410				



Órganos Sociales

Consejo de Administración

Presidente

D. Ignacio Bayón Maríné (*) (**)

Consejeros

D. José Aguinaga Cárdenas (FCC Medio Ambiente, S.A.) (*)

D^a Esther Alcocer Koplowitz (EAC Inversiones Corporativas, S.L.)

D. Iñigo Aldaz Barrera (*)

D. Juan José Azcona Olóndriz

D. Fernando Falcó Fernández de Córdova

D. Ramón Ferraz Ricarte (*)

D^a Mercedes de la Merced Monge

D. Rafael Montes Sánchez (FCC Versia, S.A.) (*) (**)

D. Mariano Pérez Claver (*)

D. Ildefonso José Sánchez Barcoj (*) (**)

D. José Eugenio Trueba Gutiérrez (Fomento de Construcciones y Contratas S.A.) (*)

Secretario General no Consejero

D. Daniel Ángel Rodríguez Olay

* Miembros de la Comisión Ejecutiva

** Miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones



Equipo directivo

Presidente

D. Ignacio Bayón Marín*

Director General

D. Íñigo Aldaz Barrera*

Director General Adjunto

D. Antonio Moyano Paredes*

Director General Adjunto y

Director de Promociones

D. Pedro Javier Rodera Zazo*

Subdirectores Generales.

Patrimonio

D. Agustín González Sánchez*

Administración y Finanzas

D. Juan Antonio Franco Díez*

Planificación

D. Jaime Lloréns Coello*

Directores Funcionales

Asesoría Jurídica

D. Daniel Ángel Rodríguez Olay*

Comercial

D^a. Ana Hernández Gómez

Mantenimiento y Postventa

D. Jorge Sanz Marcelo

Marketing y Calidad

D^a. María Prieto Peña

Técnico

D. Santiago Sancho Ruiz

Urbanismo y Proyectos

D. Antonio Perpiñá Carrera

Delegados

Andalucía

D. Santiago Jorquera Delgado

Canarias

D. Agustín Briganty Arencibia

Cataluña

D. Luis Sanchiz Medina

Centro I y Norte

D. Luciano Martínez Sánchez-Prieto

Centro II

D. Javier de Oro-Pulido Sánchez

Levante

D. Vicente Brotóns Torres

Polonia

D. Michal Kubicki

Portugal

D. Paulo Galiano Tavares

*Miembros del Comité de Dirección



Comité de Dirección

Patrimonio



Generamos **valor añadido a través de la
continua mejora de nuestros edificios y
la rotación de activos**



EL ÁREA de Patrimonio de REALIA

ha mantenido durante el pasado ejercicio 2004 una intensa actividad caracterizada por la adquisición de inmuebles emblemáticos, el inicio de nuevos proyectos y el buen comportamiento de las rentas de los edificios que conforman la creciente cartera de inmuebles en propiedad del grupo.

El alquiler de edificios de oficinas y centros comerciales de REALIA ha generado al Grupo inmobiliario, al final del ejercicio, unos ingresos de 82,4 millones de euros, es decir un 13% más que en el año 2003. El beneficio ordinario alcanzó los 63,8 millones de euros y el beneficio operativo, incluidos extraordinarios, se situó en 80,1 millones de euros.

Durante el pasado ejercicio, REALIA ha incrementado su Patrimonio con una inversión de 93 millones de euros, lo que implica que la superficie total sobre rasante gestionada por la compañía haya alcanzado los 386.152 m², con un alza del 15,2% y un nivel de ocupación del 97,3 %.

Inversiones

Entre las principales inversiones realizadas destacan:

- **Edificio Los Cubos.** Situado en la calle Albacete número 5 de Madrid, se ha convertido en una de las señas de identidad de la M-30, principal vía de circunvalación de la capital. Se encuentra en una importante área de negocios, con una excelente red de comunicaciones lo que lo afianza como un inmueble de oficinas estratégico. Construido en 1981, destaca por su original diseño de cubos rectangulares superpuestos en perpendicular, lo que le confiere singularidad y lo ▶

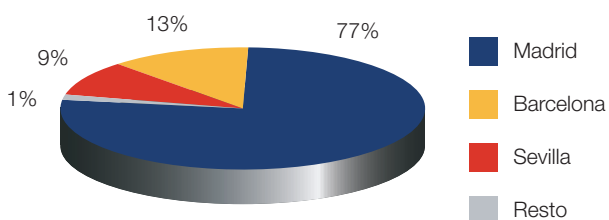


Edificio Los Cubos. Madrid

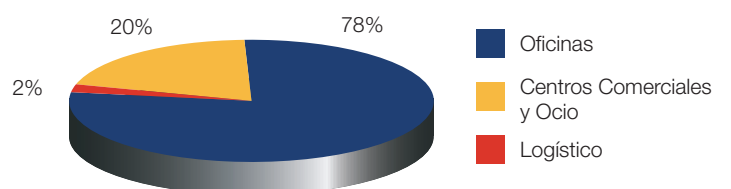


Interior del edificio Los Cubos. Madrid

Distribución de ingresos por ubicación



Distribución de ingresos por uso preferente del inmueble



El edificio Los Cubos representa la apuesta patrimonial más importante de REALIA en el año 2004

convierte en una arquitectura excepcional sin perder su funcionalidad. El inmueble cuenta con una superficie total sobre rasante de 18.324 m² distribuidos en planta baja más nueve plantas. Además, dispone de 13.364 m² en tres plantas bajo rasante, destinadas a aparcamiento, con capacidad para 334 vehículos e instalaciones técnicas del inmueble.

- **Naves logísticas** en el Polígono El Sequero de Agoncillo (Logroño). REALIA ha adquirido unas naves industriales con una superficie de 36.332 m² construidos sobre un terreno de más de 100.000 m² en el polígono El Sequero, que con sus 250 hectáreas es el de mayores dimensiones de La Rioja.

- **Factory Outlet La Noria.** En 2004 REALIA ha iniciado su trayectoria en el negocio inmobiliario de los *factory outlets* (parques de comerciantes) mediante la adquisición, en Murcia, de los solares que albergarán un importante centro de ocio y consumo. La Noria, como se denomina el proyecto, cuenta con una superficie total cifrada en 104.400 m², que se distribuye en dos parcelas. La primera de ellas, cuya superficie es de 70.000 m² y su edificabilidad de 20.000 m², será la sede del centro comercial y de 1.150 plazas de aparcamiento. La segunda parcela, con una superficie de 34.400 m² y una edificabilidad de 10.000 m², contará con 600 plazas de aparcamiento adicionales. Este inmueble contribuirá a dinamizar una zona eminentemente turística, con una destacada oferta de ocio y servicios. ▶



Paseo de Gracia 103. Barcelona



Edificio Telefónica Tecnología e I+D. Madrid

• **Proyectos de nuevos centros comerciales.** Por otra parte, REALIA, interesada en impulsar su presencia en el sector de los centros comerciales y de ocio, ha avanzado en el desarrollo de dos significativos proyectos en Madrid y Guadalajara. El

primero está instrumentado a través de Festival Park Leganés, empresa participada por REALIA al 100%, y su actividad se centra en el desarrollo de un nuevo centro comercial y de ocio de 75.600 m² SBA al norte del núcleo urbano de esta localidad madrileña. En Guadalajara está en proyecto el Centro Comercial Ferial Plaza de 31.500 m² SBA. Este complejo albergará diferentes instalaciones, entre las que figuran oficinas y hoteles, reservándose parte del suelo para zonas verdes.

Principales Inmuebles de oficinas

Situación	Superficie S/R (m ²)
BARCELONA	
Edificio Diagonal, 640	28.419
MADRID	
Torre Realia, Torre Este de Puerta Europa	28.425
Edificio Salvador de Madariaga, 1*	24.850
Centro de Negocios Eisenhower	19.071
Edificio Los Cubos	18.324
Edificios Telefónica, Tecnología e I+D (50%)	17.734
Edificio Antalia*	17.529
Centro de Negocios Méndez Álvaro	13.247
Edificio María de Molina, 40*	9.588
Edificio Príncipe de Vergara, 132*	8.780
Edificio Goya, 6 y 8*	7.516
Edificio Albasanz, 14*	7.400
Edificio Ronda Atocha, 17*	7.072
Edificio Ampér (Tres Cantos)	6.931
Edificio Castellana, 41*	4.583
Edificio Albasanz, 12*	4.160
Edificio Serrano, 21*	3.864
Edificio Marqués del Duero, 4*	3.000
Edificio Paseo de la Habana, 140*	2.950
SEVILLA	
Edificio Avda. Kansas City	8.735

Desinversiones

La estrategia patrimonial diseñada por REALIA contempla también la rotación de activos con el firme objetivo de



Príncipe de Vergara 132. Madrid

*A través de Hermanos Revilla, S.A.

ajustar la gestión del patrimonio de la compañía a las circunstancias del mercado. En el año 2004, REALIA se desprendió de inmuebles por un valor de 25,3 millones de euros que en conjunto sumaban 5.478 m² S/R.

En esta línea, destaca la venta del edificio de Paseo de Gracia, 103, en Barcelona. Este inmueble de siete plantas, con 3.210 m² S/R está situado en un emplazamiento privilegiado de la capital catalana entre la Avenida Diagonal y la calle Roselló, junto al centro de exposiciones Palau Robert. El edificio ha sido sometido a un ambicioso proyecto de rehabilitación. Se ha respetado su fachada original, de tipo modernista, en sintonía con el resto de inmuebles emblemáticos de la zona entre los que figuran La Pedrera o la Casa Batlló.

Otras desinversiones realizadas durante el pasado ejercicio afectan al edificio situado en la calle Alcalá 226, de Madrid, con una superficie sobre rasante de 2.010 m², así como a sendos locales, ubicados en la Plaza de Valparaíso, 4 de Madrid y la Avenida de las Camelias, 36 de Vigo.

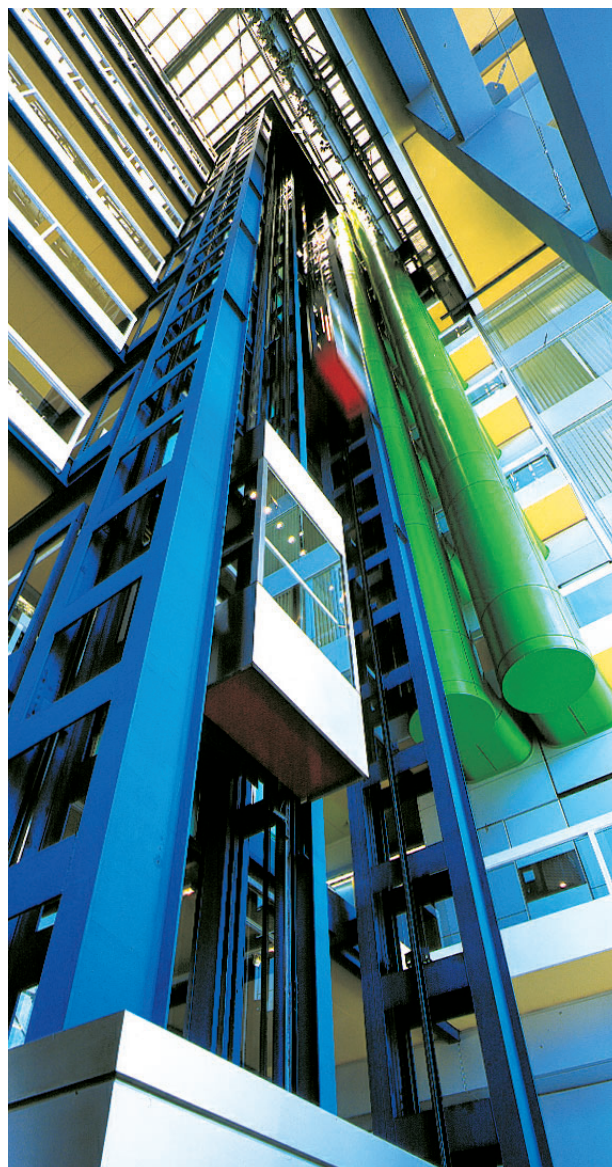
Oficinas

REALIA realiza la gestión integral de edificios exclusivos de su propiedad en régimen de alquiler. Su patrimonio está integrado por más de 500.000 m² en renta situados en los mejores enclaves de España y Portugal. En conjunto, son más de 40 edificios singulares e irrepetibles cuyos alquileres resultan los más rentables del mercado.

El interés inversor de REALIA en el área patrimonial pretende aprovechar cuantas oportunidades surjan en el segmento de oficinas, ya sea a través de la adquisición de nuevos inmuebles o de la compra de suelo para el desarrollo de nuevos proyectos.

REALIA ha sido capaz de ofrecer a las empresas más importantes soluciones inmobiliarias para ubicarse en los centros de negocios de las principales ciudades, espacios estratégicos que se caracterizan por contar con excelentes redes de comunicación y transporte, y por la amplia oferta de servicios y equipamientos de calidad. Todo ello se ha traducido en un importante valor añadido para la compañía.

Desde su nacimiento en el año 2000, REALIA se ha destacado por contar con clientes pertenecientes a muy diversos sectores. El denominador común de los inquilinos de la compañía es su solidez financiera y su reconocido prestigio en el mercado, lo que garantiza la existencia de una gran diversificación de riesgos.



Avenida Diagonal 640. Barcelona



Centro Comercial La Vaguada. Madrid

Entre las empresas que componen su destacada cartera de clientes se encuentran Carrefour, El Corte Inglés, Telefónica, Comunidad de Madrid, BT Telecomunicaciones, Grupo Marsh, Amper, Price Waterhouse, DHL Internacional, Cap Gemini, Repsol YPF, Grupo Allianz y Grupo Safei, entre otras.

Centros comerciales

REALIA afianza su protagonismo en el segmento de los centros comerciales y de ocio, entre los que resaltan, por su magnitud, el Jardín de Serrano, La Vaguada, el Cine Proyecciones y Diversia, en Madrid, así como Nervión Plaza en Sevilla.

Diversia, uno de los más modernos centros de ocio de la capital de España, está situado en uno de los principales ejes empresariales del norte de la ciudad, perfectamente comunicado con el centro y en una de las zonas urbanas de mayor crecimiento del norte de Madrid, entre Alcobendas, San Sebastián de los Reyes y La Moraleja. Estructurado en dos alturas, más un aparcamiento subterráneo para más de 1.000 vehículos, el centro dispone de una superficie sobre rasante de 23.838 m², estableciéndose la construida total en 58.224 m². El complejo cuenta con una sala de multicines, tiendas, gimnasio y amplia variedad de restaurantes y bares, así como un área de ocio familiar.



Cine Proyecciones. Madrid.



Centro Comercial Jardín de Serrano. Madrid



Centro de Ocio Diversia. Alcobendas (Madrid)



Centro Comercial Nervión Plaza. Sevilla

En Sevilla, el grupo inmobiliario es propietario del centro comercial Nervión Plaza, que con sus 24.307 m² construidos sobre rasante es uno de los de mayor importancia de la capital andaluza, mientras que en Soria cuenta con el centro comercial El Espolón.

En Lisboa, el complejo Twin Towers está situado en uno de los mejores emplazamientos de la capital portuguesa, el centro aúna los conceptos de ocio y cultura, con una superficie alquilable de 8.832 m² y un parking para 300 vehículos.

Principales Centros Comerciales y de Ocio

Situación	Superficie S/R (m ²)
MADRID	
C. Comercial La Vaguada* (finca tres plantas)	19.263
Centro de Ocio Diversia (50%)	11.919
Cine Proyecciones	6.347
Centro Comercial Jardín de Serrano*	2.115
SEVILLA	
Centro Comercial Nervión Plaza	24.307
SORIA	
Centro Comercial El Espolón*	2.000
LISBOA (Portugal)	
Centro Comercial Twin Towers (50%)**	4.416

*A través de Hermanos Revilla, S.A.

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

REALIA ha iniciado su trayectoria en el negocio inmobiliario de los **factory outlets** con la adquisición, en Murcia, de los terrenos que albergarán La Noria

Promociones

Diseñamos **estilos de vida** para satisfacer
la demanda más exigente





A LO LARGO del

ejercicio 2004, el área de Promoción de viviendas se ha mostrado muy dinámica. Ha permitido

a la compañía reforzar su presencia en las zonas donde ya contaba con una destacada posición como Madrid, Andalucía, Cataluña y Levante, consolidar su expansión geográfica en Murcia, Baleares, Canarias y Portugal, así como iniciar su actividad en Polonia.

Durante este período, el negocio de promociones de REALIA ha registrado una intensa actividad, que ha quedado reflejada en una facturación de 492,9 millones de euros, lo que representa un apreciable crecimiento del 26% con respecto al año anterior. Las ventas supusieron 503,7 millones de euros, superando en un 28% los ingresos generados en la actividad durante el ejercicio precedente, mientras que las reservas pendientes ascendían a 117,7 millones de euros, con un alza del 32%.

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

Los criterios estratégicos del área de Promociones, en 2004, han mantenido el objetivo de alcanzar la máxima satisfacción de sus ▶





Viviendas iniciadas 2004

Situación	Totales	Realia
CENTRO I	409	409
Jardín de la Ermita (Madrid)	120	120
El Ágora I (Madrid)	54	54
Ciudad Clarín II (Oviedo)	174	174
El Mirador de la Ría (Avilés)	61	61
ANDALUCÍA	359	359
Hacienda del Sol IV (Estepona)	140	140
Hato Verde II (Guillena)	77	77
Olivar del Fraile I (Espartinas)	142	142
CANARIAS	123	73
La Minilla I (Gran Canaria)	100	50
Belcanto (Santa Cruz de Tenerife)	23	23
CATALUÑA	391	279
Les Vil.Les del Golf II (Sant Vicenç de Montalt)	16	8
Residencial Universitas (Tarragona)	40	40
Diagonal Parc Central (Barcelona)	126	126
Turó del Mar III A (Lloret de Mar)	104	52
Turó del Mar III B (Lloret de Mar)	105	53
LEVANTE	481	340
Son Dameto unifamiliar I (Palma de Mallorca)	64	32
Son Dameto plurifamiliar I (Palma de Mallorca)	104	52
Aguamar I (Denia)	164	164
Collado Real III (Finestrat)	35	35
Frontemar III-IV (Valencia)	114	57
EJERCICIO 2004	1.763	1.460

clientes, así como optimizar la relación calidad-precio. Para ello, el grupo ha adaptado los productos desarrollados a las tendencias marcadas por la demanda a través de una mayor flexibilidad en sus actuaciones. En este sentido, cada proyecto cuenta con un estilo propio.

Suelo

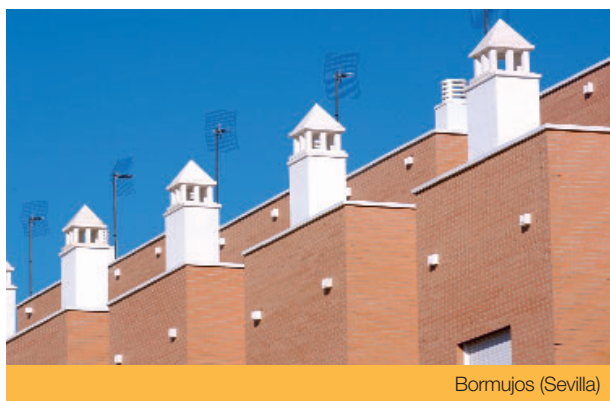
En el marco de la gestión de suelo, REALIA ostenta una importante posición inversora con el doble objetivo de mantener e impulsar la actividad de promoción y de generar recursos mediante la venta a terceros.

Durante 2004, la compañía ha efectuado un estimable esfuerzo inversor, superior a los 197 millones de euros, destinados a reforzar su cartera de suelo en áreas estratégicas diversas. En este orden, destacan las adquisiciones realizadas en Sevilla, con más de 168.000 m² edificables, Ibiza con una edificabilidad superior a los 86.000 m², Sant Feliu de Guíxols (Gerona) con terrenos para 264 viviendas; Pinto (Madrid) con 12.000 m² edificables y Roquetas de Mar (Almería) donde se edificarán 166 viviendas.

Por otro lado, la gestión de suelo constituye, mediante la venta a terceros, una importante fuente de ingresos, con un peso cada vez mayor en la facturación de REALIA. Durante 2004, la facturación por venta de suelo ascendió a 86 millones de euros, siendo las operaciones más destacables las ventas de los terrenos de Arroyo de la Encomienda (Valladolid) por 31,5 millones de euros y Tafira (Gran Canaria) por 10,5 millones de euros.

Centro I

La delegación Centro I ha gestionado durante 2004 un importante volumen de viviendas (1.270), de las cuales se entregaron un total de 444. En este conjunto, resalta ►



Bormujos (Sevilla)

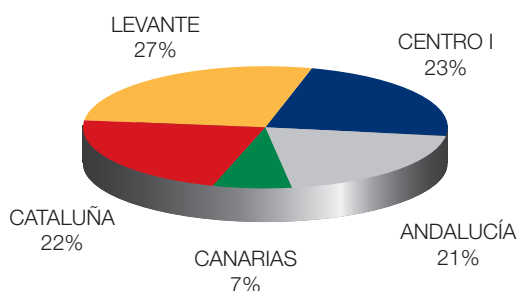


Villajoyosa (Alicante)

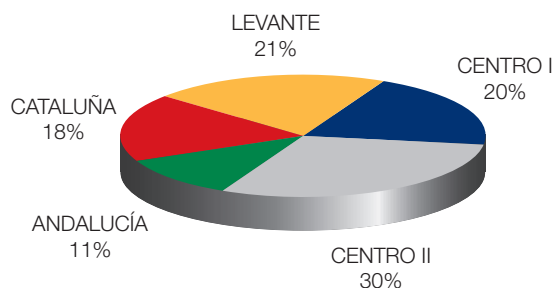


Barcelona

Viviendas iniciadas por Delegaciones 2004



Facturación Promociones 2004





REALIA ha concluido la rehabilitación del edificio El Frontón, símbolo del barroco colonial canario

REALIA ha concluido la rehabilitación del edificio El Frontón, símbolo del barroco colonial canario

Viviendas entregadas 2004

Situación	Totales	Realia
CENTRO I	444	444
La Garena P-15 (Alcalá de Henares)	2	2
Las Fuentes de Sanchinarro IV (Madrid)	147	147
Rsd. San Isidro II (Madrid)	140	140
La Garena P-19 (Alcalá de Henares)	63	63
Ciudad Clarín I (Oviedo)	92	92
CENTRO II	360	360
Las Tablas (Madrid)	164	164
Rsd. Valparaíso (Valdemoro)	104	104
El Balcón de Europa (Madrid)	92	92
ANDALUCÍA	184	183
Hacienda del Sol I (Estepona)	61	61
Hacienda del Sol II (Estepona)	35	35
Astilleros (Cádiz)	2	1
Universitas II (Bormujos)	67	67
Almijar II (Bormujos)	19	19
CANARIAS	1	1
El Frontón (Las Palmas)	1	1
CATALUÑA	318	252
Front Maritim II (Barcelona)	1	1
Nova Barcelona Mar (Barcelona)	153	153
Pedro IV (Barcelona)	21	21
Universitas Residencial I (Tarragona)	11	11
Turó del Mar I (Lloret de Mar)	91	46
Turó del Mar II (Lloret de Mar)	31	16
Les Vil.Les del Golf I (Sant Vicenç de Montalt)	10	5
LEVANTE	535	451
La Costa (Villajoyosa)	113	113
Village Golf (San Juan)	124	124
Jardines de Polifilo (Valencia)	16	16
Cala del Vent (Valencia)	114	114
Frontemar I (Valencia)	84	42
Frontemar II (Valencia)	84	42
PORTUGAL	2	1
Twin Towers (Lisboa)	2	1
EJERCICIO 2004	1.844	1.692

la conclusión y escrituración de las últimas fases de Sanchinarro, La Garena (Alcalá de Henares) y San Isidro (Villaverde) que han centrado parte importante de la actividad de los últimos años.

REALIA, a través de esta Delegación, mantiene su presencia en los grandes desarrollos residenciales de Madrid, como el Plan de Actuación Urbanística de Vallecas (PAU) con sus promociones Ágora I y II.

Al mismo tiempo, la Delegación Centro I ha continuado su actividad en Asturias, a través de las sociedades participadas FIA y FEI, con las que continúan en desarrollo distintas promociones. Entre ellas, destaca el edificio Jirafa Élite, uno de los más representativos de Oviedo, en el que se ha acometido un ambicioso proyecto de rehabilitación que ha sido galardonado.

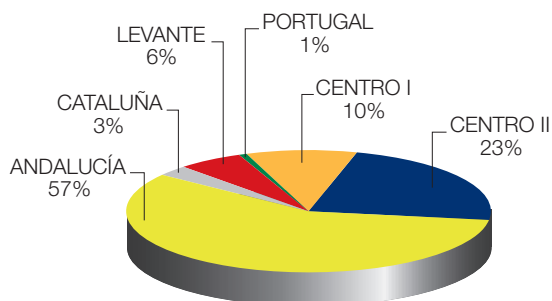
En cuanto a la gestión de suelo, despunta la actividad llevada a cabo en Guadalajara y centrada en el desarrollo de diferentes sectores, tanto para uso residencial como terciario.

Centro II

Durante el pasado ejercicio, la Delegación Centro II ha gestionado un significativo número de viviendas, cifrado en 1.040. Se han entregado un total de 360, entre las que sobresalen las correspondientes a Las Tablas de La Castellana, una de las promociones más significativas no sólo por su volumen, sino también por las innovaciones tecnológicas aplicadas en materia de domótica y comunicaciones.

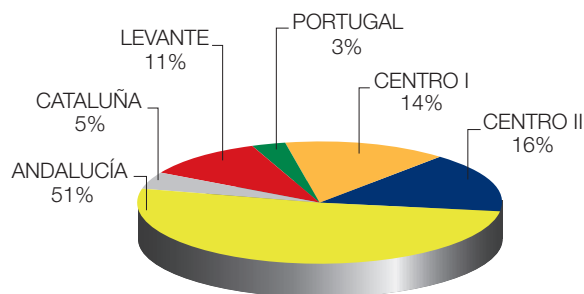
Esta Delegación ha centrado parte de sus actuaciones en la expansión de la compañía en la zona sur de la Comunidad de Madrid, con más de 600 viviendas en proyecto en los municipios de Arroyomolinos, Fuenlabrada y Navalcarnero, a lo que hay que añadir la compra de suelo en la localidad de Pinto, destinado a la edificación de más de un centenar de nuevas viviendas.

Cartera de suelo por Delegaciones Superficie



Total: 9.256.908 m²

Cartera de suelo por Delegaciones Edificabilidad



Total: 2.853.581 m²

Asimismo, REALIA ha ampliado la cartera de suelo en el ámbito de Valdebebas, donde ya suma más de 600.000 m², al tiempo que continúa la gestión urbanística del SAU-6 de Arroyo de la Encomienda, en Valladolid, donde REALIA dispone de suelo para construir más de 2.000 viviendas.

Canarias

REALIA ha reforzado su presencia en las islas con más de 700 viviendas gestionadas durante 2004. Destaca muy especialmente el mercado de primera residencia en la ciudad de Las Palmas, donde se ha abordado

el ambicioso proyecto de rehabilitación del edificio El Frontón, símbolo del barroco colonial canario. Tras dos años de intensos trabajos, ha concluido la construcción de 34 viviendas, oficinas y un local comercial.

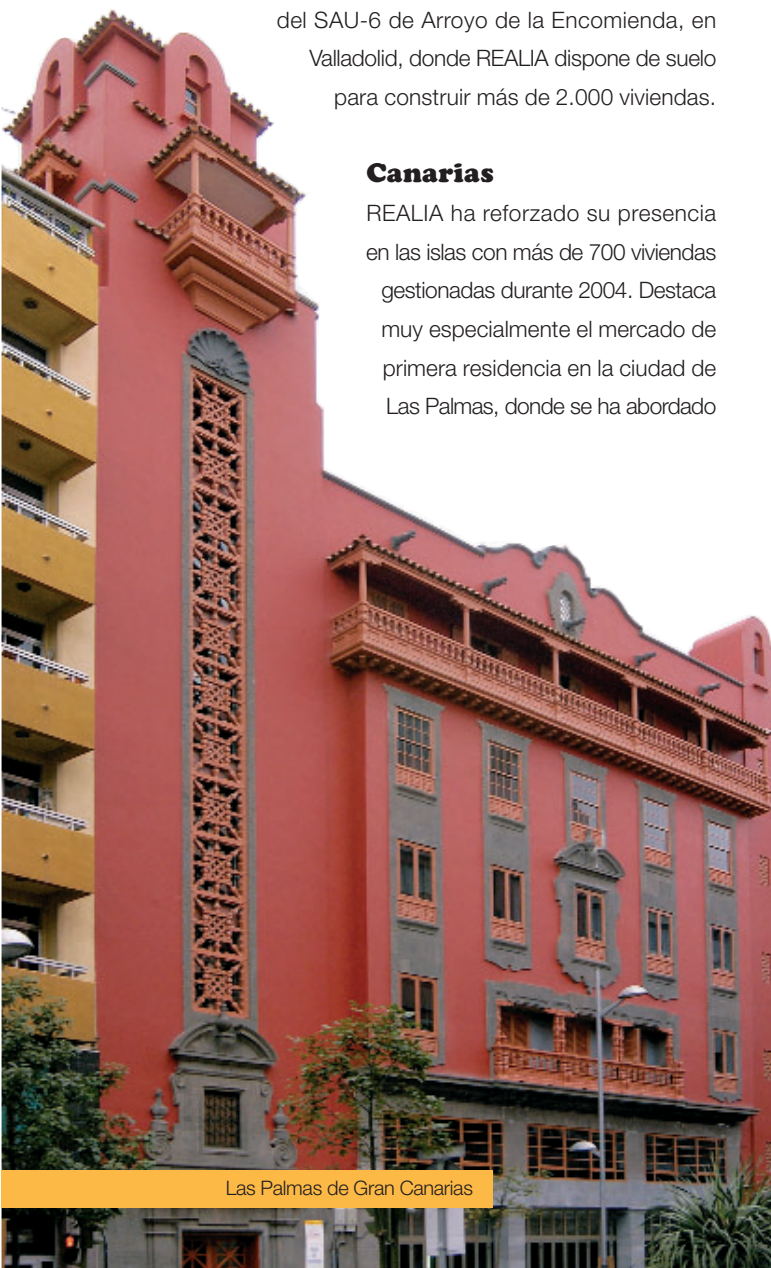
Andalucía

REALIA ha gestionado más de 1.500 viviendas en esta comunidad autónoma, entre las que figuran desarrollos ya consolidados como Hacienda del Sol, en Estepona, que recibió el Premio a la Mejor Promoción Turística SIMA-ASPRIMA y las dos torres del Paseo Marítimo de Poniente en Málaga, junto a otras actuaciones significativas llevadas a cabo durante 2004, siendo uno de los proyectos de mayor envergadura el complejo residencial Hato Verde, en Guillena (Sevilla), integrado por un conjunto de 175.000 m² edificables, que albergará cerca de 1.000 viviendas junto a un campo de golf de 18 hoyos.

La Delegación de Andalucía ha absorbido gran parte de la inversión en suelo de la compañía. A lo largo de 2004, REALIA ha adquirido importantes terrenos en Sevilla, concretamente en Villanueva del Pítamo, así como en Roquetas de Mar (Almería), impulsando su presencia en la zona oriental de la comunidad autónoma. Ello, unido a la reserva de suelo con la que ya contaba en la capital andaluza y sus alrededores (Sevilla Este, Guillena, Espartinas y San Juan de Aznalfarache), Málaga y Cádiz, convierten a Andalucía en la Delegación con la cartera de suelo más destacada a corto, medio y largo plazo.

Cataluña

Barcelona y su área metropolitana, junto a Gerona y Tarragona, son las zonas en las que mayor incidencia tienen las operaciones efectuadas por la Delegación de Cataluña, con 1.167 viviendas en gestión. En este apartado, despunta la continuidad de ▶

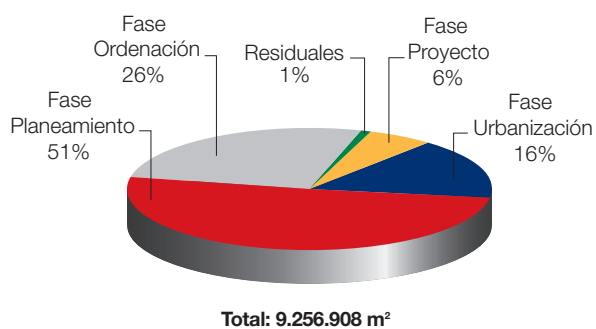


Las Palmas de Gran Canaria

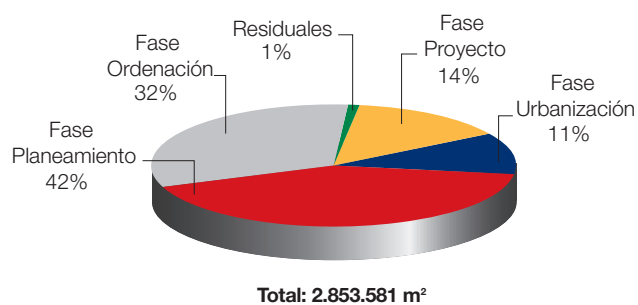


Lloret de Mar (Gerona)

Cartera de suelo por fases de gestión Superficie



Cartera de suelo por fases de gestión Edificabilidad



notables proyectos como Turó del Mar en Lloret de Mar (Gerona), Universitat Residencial, en Tarragona y Les Vil·les del Golf en Sant Vicenç de Montalt (Barcelona).

Concretamente, la presencia de REALIA en la ciudad de Barcelona se materializa en dos significativas promociones, ubicadas en la Avenida de La Diagonal, Diagonal Parc Central y Diagonal Forum.

En cuanto a la gestión y adquisición de suelo, entre otras operaciones, esta Delegación ha apostado por el crecimiento dentro de la zona de influencia de Barcelona, con la compra de terrenos en Sabadell y Sant Feliu de Guíxols, que se unen al suelo adquirido en Granollers, cuyo desarrollo urbanístico ultima su conclusión.

Levante

La Delegación de Levante ha llevado a cabo la gestión de un elevado número de viviendas (1.645). En el ejercicio 2004 se han entregado 535 residencias entre las que sobresalen las correspondientes a Alicante de las promociones Village Golf, La Cala del Vent y La Costa.

El ámbito de actuación comprende las tres provincias de la Comunidad Valenciana y Murcia, así como las islas

Baleares donde se desarrollan productos muy diversificados en su tipología, tanto para primera como para segunda residencia.

Entre las promociones iniciadas durante el pasado ejercicio, merecen especial mención Residencial Portamar, Collado Real III, y Aguamar, todas ellas en Alicante. A ello se suma la importante actuación Son Dameto, en Mallorca.

La notable inversión realizada en Ibiza avala la estrategia de REALIA en las islas Baleares. Las adquisiciones de suelo se han centrado en Can Misses y Ses Variades (San Antonio de Portmany), con más de 86.000 m² edificables.

Internacional

El Grupo REALIA ha apostado por el crecimiento más allá de las fronteras españolas. Fruto de esta estrategia es la presencia desde 2000 en el mercado portugués y la apuesta por la Europa del Este materializada, en 2004, en la creación de Realia Polska Investycje.

Portugal

REALIA mantiene su confianza en el mercado portugués por su elevado potencial de crecimiento, convirtiéndolo en uno de los destinos preferentes para la expansión de la compañía. ▶



Estepona (Málaga).



Piso piloto en Las Palmas de Gran Canaria.



Viviendas en proyecto 2004

Situación	Totales	Realia
CENTRO I	375	375
Sanchinarro T R 30 A (Madrid)	60	60
Residencial Valdeprado (Guadalajara)	82	82
Campo Real (Madrid)	87	87
El Ágora II (Madrid)	146	146
CENTRO II	496	496
Fuenteserena I (Fuenlabrada)	139	139
El Bulevar de los Molinos (Arroyomolinos)	137	137
Montejardín (Arroyomolinos)	70	70
Real de la Villa (Navalcarnero)	108	108
Arroyomolinos U-23	42	42
ANDALUCÍA	605	605
Hato Verde III (Guillena)	100	100
Hato Verde IV (Guillena)	88	88
Olivar del Fraile II (Espartinas)	146	146
Real de Valdomina I (San Juan de Aznalfarache)	104	104
Real de Valdomina II (San Juan de Aznalfarache)	113	113
Playa Serena I (Roquetas de Mar)	54	54
CANARIAS	181	151
Torres del Mar (Las Palmas)	120	120
La Minilla II (Las Palmas)	61	31
CATALUÑA	350	336
Turó del Mar IV (Lloret de Mar)	28	14
Granollers (Barcelona)	80	80
Casablanças I (Sabadell)	29	29
Casablanças II (Sabadell)	94	94
Guíxols Mar I (Sant Feliu de Guíxols)	59	59
Diagonal UA-12 (Barcelona)	60	60
LEVANTE	366	267
Aguamar II (Denia)	27	27
Son Dameto plurifamiliar II (Palma de Mallorca)	72	36
Playa de San Juan PAU 5 I (Alicante)	127	64
Can Misses I (Ibiza)	78	78
Bétera (Valencia)	62	62
PORTUGAL	154	77
Studio Residence Celas I (Coimbra)	111	56
Studio Residence Celas II (Coimbra)	43	22
EJERCICIO 2004	2.527	2.306

En 2004, destaca la actividad generada por la sociedad STR Ibérica, participada al 50% por REALIA y el grupo inmobiliario Amorim, que ha iniciado los proyectos Celas I y II en Coimbra.

Actualmente, REALIA cuenta en Portugal con una cartera de suelo de más de 85.000 m² edificables en las mejores ubicaciones de las principales ciudades lusas.

Polonia

La vocación exterior de REALIA ha quedado patente con la apertura de una Delegación en Varsovia y la constitución de la sociedad REALIA POLSKA INWESTYJCE, a través de la cual se generará la actividad inmobiliaria, con el principal objetivo de desarrollar promociones residenciales en Polonia, país que con la integración en la Unión Europea refuerza su estabilidad económica, política y jurídica. La estrategia se centra en trasladar el conocimiento y la tecnología del grupo a aquel país donde las primeras actuaciones comenzarán en 2005.

REALIA estudia además, alianzas estratégicas con socios locales para llevar adelante proyectos más ambiciosos.



Alcalá de Henares (Madrid)

Viviendas gestionadas 2004

Situación	Totales	Realia
CENTRO I	1.270	1.270
CENTRO II	1.040	1.040
ANDALUCÍA	1.501	1.500
CANARIAS	708	522
CATALUÑA	1.167	975
LEVANTE	1.645	1.321
PORTUGAL	156	78
EJERCICIO 2004	7.487	6.705



Sant Vicenç de Montalt, Barcelona



Valencia

Servicios



Interior de las oficinas de Cismisa en Madrid



EN 2004, la actividad de Cismisa, empresa de servicios inmobiliarios de REALIA, ha mantenido un favorable ritmo de crecimiento, cifrado en el 34%, con respecto a la facturación registrada el año precedente, lo que ha permitido situar el Beneficio Antes de Impuestos (BAI) en 894.562 euros.

La aportación de la línea de negocio de obra nueva para terceros (Servicio Promotores) ha sido determinante en la evolución de los resultados, marcados por un vigoroso crecimiento, situado en el 138%, de la facturación que ha pasado de los 440.902 euros del ejercicio 2003 a los 1.050.026 euros del pasado año.

Este área ha mantenido el dinamismo como consecuencia de la firma de acuerdos exclusivos con Soler Habitat (Grupo Coresol) y Puertomar S.L., así como debido a las adjudicaciones logradas con el Grupo Bouygues y Estudio 5, S.L., lo que ha supuesto 550 viviendas adicionales. La estimable oferta

y el avance de las contrataciones han potenciado la expansión geográfica en Madrid, Levante y Andalucía Oriental que, junto a Cataluña y Murcia son consideradas estratégicas en el desarrollo de la actividad.

Respecto a otras áreas de actividad, la sociedad ha consolidado el Servicio Cismisa Playa, cuya cartera de clientes promotores ha progresado de forma notable, hasta elevar la oferta disponible a 3.100 viviendas.

La compañía cuenta además, con canales de distribución exclusivos (Guía Inmobiliaria y publicidad directa), así como con una página web (www.cismisa.com) que garantiza una amplia difusión de la oferta.

Con el firme objetivo de mejorar la eficiencia administrativa se ha informatizado la elaboración de los informes de gestión habituales. Al mismo tiempo, se han proyectado nuevos módulos de la herramienta informática Cisminet para la facturación, control de cobros y cálculo de comisiones que, una vez implantados, permitirán un importante ahorro de tiempo y aportarán seguridad en la información.



TMI Golf construye y mantiene campos de golf



TMI, compañía dedicada al mantenimiento integral de edificios y recursos inmobiliarios, alcanzó, durante 2004, una facturación de 11 millones de euros, lo que implica un crecimiento del 14% y un resultado de 350.000 euros, con una progresión del 35% con respecto al ejercicio precedente.

La empresa ha participado, a lo largo de 2004, en diversos concursos y como resultado se ha atribuido el mantenimiento de tres instalaciones pertenecientes a la Universidad Complutense de Madrid, lo que supone contratos por un importe superior al millón de euros. En su afán por localizar nuevos ámbitos de actuación, la compañía ha ampliado su labor al segmento de las residencias de la tercera edad.

En este mismo período, TMI ha renovado los acuerdos ya suscritos con clientes de la talla de Torre Picasso, Puerta de Europa, Accenture, Caja Navarra y el Museo Reina Sofía, entre otros.

Ejemplo de su apuesta por la expansión, la sociedad ha puesto en marcha un servicio integral pionero en España, la construcción y mantenimiento de campos de golf. Esta novedosa prestación comprende el diseño del espacio deportivo, la ejecución del campo, así como del club social y de otras dotaciones deportivas. Además, incluye el mantenimiento de todas las instalaciones desde su primer día de funcionamiento. Esta línea de negocio presenta excelentes perspectivas de futuro dentro del sector inmobiliario.

TMI Golf se integra como una actividad más en la cadena de valor del promotor. De este modo, suma recursos y capacidades para dotar a la promoción de una ventaja competitiva. Un proyecto urbanístico de la magnitud de un campo de golf requiere la gran experiencia del equipo profesional que integra la compañía.

Actualmente, se encuentran en fase de ejecución los campos de golf de Hato Verde (Sevilla), Palomarejos (Toledo) y El Bonillo (Madrid). Asimismo, TMI es responsable del mantenimiento de los campos de Barberán y Retamares (Madrid). Esta actividad se traduce en contratos por importe de siete millones de euros.

De este modo, TMI Golf se consolida como empresa de referencia en el desarrollo de áreas deportivas para viviendas residenciales. Entre los objetivos para el presente año destacan la adjudicación de dos campos de golf y la ampliación de su cartera de contratos de mantenimiento.

Identidad Corporativa

**REALIA quiere identificarse
con la Responsabilidad Social
Corporativa, la Calidad,
la Tecnología y el Medio Ambiente**





REALIA, Grupo sólido y en constante desarrollo, tiene como principal misión satisfacer las necesidades de los clientes y garantizar un óptimo resultado económico a los accionistas. Su valor fundamental es el compromiso con la calidad y con las personas.

Desde su constitución, una de las singularidades del Grupo es la apuesta por la Imagen Corporativa, considerada trascendental para comunicar su filosofía. La compañía ha logrado crear una imagen atractiva que transmite a los consumidores un sentimiento de excelencia, ofrece seguridad y contribuye a mejorar su calidad de vida.

Su objetivo es ser percibidos en el mercado como una de las empresas que genera un mayor nivel de confianza en su producto y un elevado grado de satisfacción entre clientes, empleados y accionistas.

Asimismo, REALIA quiere identificarse con la Responsabilidad Social Corporativa, la Calidad, la Tecnología y el Medio Ambiente.

Responsabilidad corporativa

En este entorno, REALIA entiende la Responsabilidad Corporativa como un activo estratégico. Se trata de un nuevo espíritu basado en los principios de honestidad, transparencia y solvencia social con empleados, clientes y proveedores.

Pese a no estar obligada por la Ley, al no cotizar en Bolsa, REALIA se ha unido a la vanguardia del sector al incorporar a su gestión criterios como la transparencia y el buen gobierno.

Asimismo, ha asumido la responsabilidad de facilitar información rápida, precisa y fiable para lo cual se han establecido procedimientos y canales de comunicación dentro y fuera de la compañía. Todo lo ►





relativo a REALIA figura, de forma permanente y actualizada, en la página web a la que puede accederse a través de dos dominios: www.realia.es y www.realiabusiness.com.

Calidad

Otro activo de la compañía es su apuesta por la calidad, convertida en uno de sus signos de distinción en el mercado. REALIA ha avanzado en la política de Calidad Total, a través

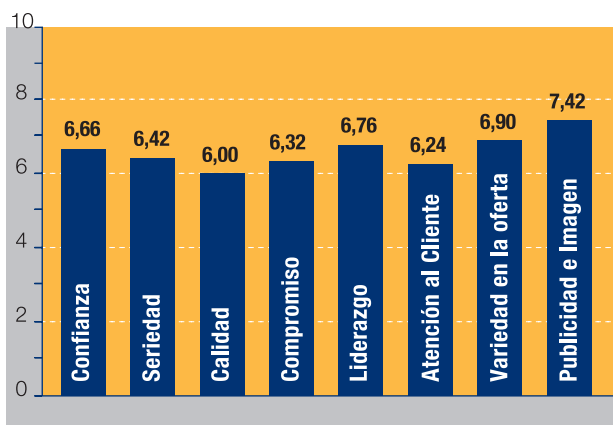
de un Plan Integral que incluye exhaustivos controles durante todo el proceso de diseño, comercialización, construcción, entrega y postventa de las promociones.

REALIA cuenta con el correspondiente certificado AENOR según la Norma UNE-EN ISO 9001:2000, cuyo alcance abarca tanto la promoción inmobiliaria como la gestión de patrimonios.

En esta misma línea, el Grupo dispone de un completo servicio postventa que facilita una atención personalizada a los clientes. Asimismo, ha desarrollado un innovador programa informático que permite disponer de los datos en tiempo real y resolver de forma ágil y eficaz cualquier incidencia.

Por otra parte y con el objetivo de conocer el grado de satisfacción de los clientes, REALIA ha enviado, en el año 2004, más de 2.000 cuestionarios. Entre las conclusiones obtenidas destaca el elevado grado de satisfacción, tanto en lo relativo a la atención e información recibida por parte del personal de REALIA, como a las características de la vivienda y cumplimiento de los plazos contractuales, así como a la percepción de REALIA como empresa. Esto se resume en que más de un 60% de los encuestados recomendaría la compra de una vivienda REALIA.

Satisfacción respecto a REALIA como empresa





Página web de Realia

Tecnología

En el año 2004, REALIA ha implantado un innovador Plan de Sistemas, cuyo objetivo es dar cobertura a los procesos y procedimientos de la empresa desde diferentes puntos de vista: la gestión de la relación con clientes, la inteligencia del negocio y la automatización de los procesos operativos internos.

El grupo ha profundizado en técnicas para tener un mayor conocimiento del cliente y facilitar su acercamiento. En el marco de esta estrategia, se ha avanzado en una mejora de la gestión de la empresa, a través de una información más precisa, concisa y completa. REALIA revisa de forma permanente sus sistemas de información con el fin de optimizar los medios informáticos y avanzar en la implantación de nuevos sistemas.

Medio ambiente

En su afán por el respeto del entorno, REALIA ha asumido el medio ambiente como parte fundamental en su actividad. Por tal motivo, el Grupo desarrolla planes de gestión medioambiental específicos para cada uno de los emplazamientos en los que actúa.

REALIA realiza estudios de impacto y viabilidad medioambiental y analiza detalladamente el diseño de sus promociones para fomentar la eficiencia energética. La apuesta por el desarrollo sostenible se extiende al tratamiento de los residuos, desde su recogida selectiva hasta su eliminación.

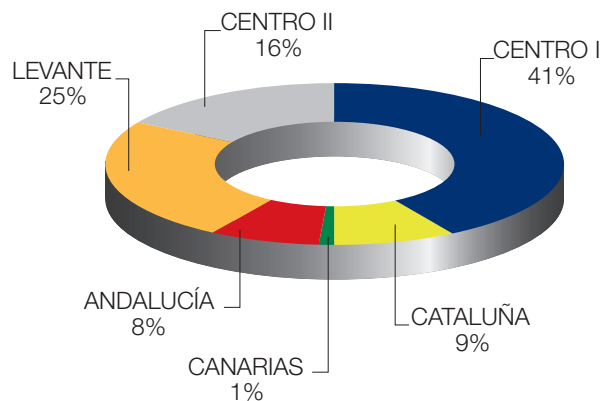
De igual modo, el equipo humano de la compañía ha asumido una serie de actuaciones encaminadas a controlar el consumo, así como el reciclaje de los productos, a través del uso de tecnologías menos contaminantes, más eficientes y respetuosas.

Club REALIA

Con el fin de velar por los intereses del comprador, la compañía ha puesto en marcha atractivas iniciativas como el Club de Clientes REALIA, que ofrece descuentos en la contratación de productos y servicios para el hogar, seguros y sistemas de vigilancia, gracias a la colaboración de las diferentes empresas asociadas.

Actualmente, el Club REALIA cuenta con 5.349 socios. En la escrituración, además del Manual de la Vivienda, los miembros del Club reciben una tarjeta personalizada, así como un dossier de todos los servicios disponibles. Trimestralmente, un boletín informativo constituye el canal de comunicación con REALIA.

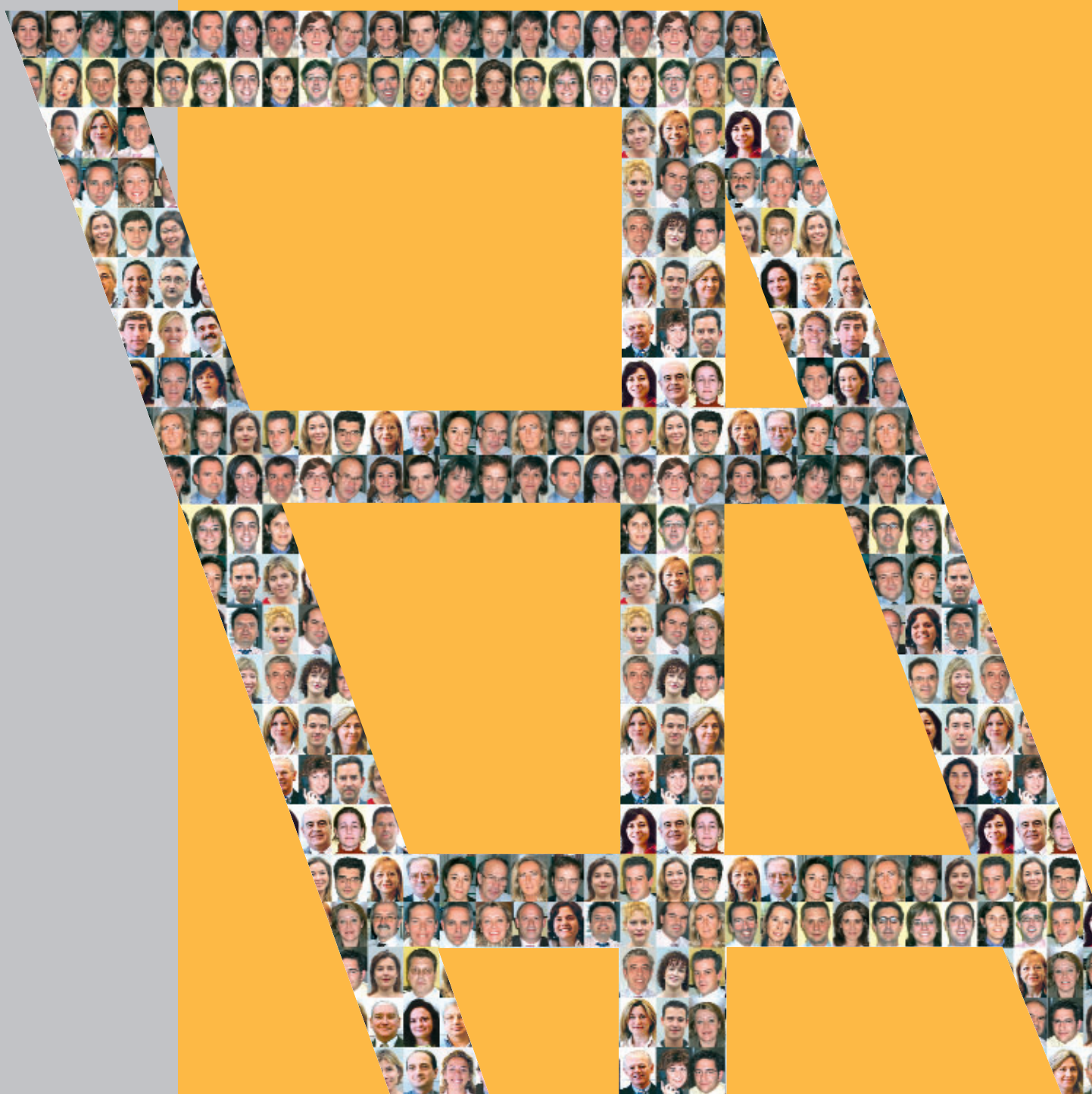
Socios por Delegaciones



Tarjeta de socio del Club Realia.

Recursos Humanos

La distribución de la plantilla refleja una **posición paritaria** entre hombres y mujeres y una edad media de 39 años





LA EXPANSIÓN de REALIA tiene su pilar básico en la consolidación, integración y evolución del conjunto del equipo humano que compone la plantilla, integrada por 236 personas, con un crecimiento del 10% respecto al último ejercicio.

La compañía apuesta por la cualificada formación del activo humano y por ofrecer seguridad a sus empleados. Por ese motivo, en la actualidad, la contratación laboral de carácter temporal no alcanza el 5%, lo que sitúa a REALIA como una de las compañías mejor valoradas.

Mención especial cabe hacer del aumento de niveles cualificados de la plantilla. La distribución de la misma por sexos nos conduce a una posición paritaria que arroja un 54,4% de varones y un 45,6% de mujeres, con una edad media en torno a 39 años.

Desde su constitución, REALIA ha desarrollado una importante apuesta por la formación continua de sus profesionales. A lo largo de 2004, el 10% de la plantilla ha participado en acciones formativas, con un tiempo invertido de 239 jornadas laborales. La formación se ha realizado de manera más intensiva en aspectos como el control de calidad, actualizaciones técnicas de la edificación y normativa jurídica del sector.

De un modo destacado se ha incidido en la formación integral de los jóvenes empleados. Por esa razón, ha llevado a cabo diversos másters en Dirección de Empresas Inmobiliarias y cursos sobre otras disciplinas relacionadas con la gestión.

Por último, cabe resaltar el alto grado de participación de los empleados en aquellos eventos sociales y deportivos que la sociedad organiza y que tienen por objeto la integración del colectivo, así como la convivencia, facilitando la identificación de las personas con los valores del grupo REALIA.

Plantilla (personal de estructura)

	2004	2003	%
Directivos y Titulados Superiores	80	75	6,7
Titulados medios	42	40	5,0
Administrativos, Vendedores y Asimilados	114	99	15,1
Total Plantilla	236	214	10,2



REALIA Business, S.A.
y sociedades dependientes

**Informe de Auditoría, Cuentas Anuales consolidadas
e Informe de Gestión al 31 de diciembre de 2004**

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., y Sociedades dependientes, que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2004, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas. Nuestro trabajo no ha incluido el examen de las cuentas anuales del ejercicio 2004 de determinadas sociedades dependientes cuyos activos y resultados netos representan, respectiva y aproximadamente, un 17% y un 9% de las cifras totales de activos y resultados netos consolidados. Las mencionadas cuentas anuales han sido examinadas por otros auditores, los cuales se encuentran mencionados en la Nota 2-a de la memoria consolidada adjunta, y nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales consolidadas de Realia Business, S.A., y Sociedades dependientes, se basa, en lo relativo a estas sociedades, en el informe de los respectivos auditores.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas, además de las cifras del ejercicio 2004, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004. Con fecha 10 de marzo de 2004 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2003, en el que expresamos una opinión con una salvedad por uniformidad en la aplicación de principios y normas contables que no tiene efecto en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004.
3. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de otros auditores (véase Nota 2-a), las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Realia Business, S.A., y Sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2004 y de los resultados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2004 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 2004. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las sociedades que componen el Grupo.

DELOITTE

Inscrita en el R.O.A.C. N° S0665



Javier Parada Pardo

18 de marzo de 2005

REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

Balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2004 y 2003

(Expresados en Miles de Euros)

Activo	2004	2003
Inmovilizado		
Gastos de establecimiento (Nota 5)	44	67
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 6)	729	1.199
Inmovilizaciones materiales (Nota 7)	700.623	633.473
Terrenos, solares y bienes naturales	298	298
Construcciones para arrendamiento y uso propio	738.081	655.765
Otros inmovilizado material	92.534	90.100
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	13.238	13.174
Amortización acumulada	(104.568)	(88.131)
Provisión depreciación inmovilizado	(38.960)	(37.733)
Inmovilizaciones financieras (Nota 8)	16.452	19.249
Deudores a largo plazo (Nota 11)	9.179	10.080
Total inmovilizado	727.027	664.068
Gastos a distribuir en varios ejercicios (Nota 9)	3.097	3.340
Activo circulante:		
Existencias (Nota 10)	987.128	870.334
Terrenos y solares	521.303	447.984
Promociones en curso ciclo corto	254.843	225.643
Promociones en curso ciclo largo	131.560	147.229
Edificios construidos	51.281	26.002
Anticipos a proveedores	31.364	30.807
Provisión por depreciación	(3.223)	(7.331)
Deudores (Nota 11)	88.542	84.774
Inversiones financieras temporales (Nota 13)	25.462	8.487
Tesorería	15.029	4.202
Ajustes por periodificación (Nota 9)	4.023	1.948
Total activo circulante	1.120.184	969.745
Total activo	1.850.308	1.637.153

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria y los anexos I y II forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2004

REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

Balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2004 y 2003

(Expresados en Miles de Euros)

Pasivo	2004	2003
Fondos propios (Nota 14)		
Capital suscrito	66.570	66.570
Prima de emisión	215.851	215.851
Reservas de la sociedad dominante	154.890	104.466
Reservas sociedades consolidadas por integración global y proporcional (Nota 16)	20.464	17.406
Beneficio consolidado	128.859	111.716
Beneficio atribuido a socios externos (Nota 15)	(12.315)	(5.563)
Beneficio atribuido a la sociedad dominante	116.544	106.153
Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(48.078)	(44.935)
Total fondos propios	526.241	465.511
Socios externos (Nota 15)	105.199	83.931
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1	26
Provisiones para riesgos y gastos (Nota 21)	24.125	18.772
Acreedores a largo plazo		
Deudas con Entidades de crédito (Nota 17)	451.563	462.188
Otros acreedores (Nota 8)	15.574	14.859
Empresas del Grupo y asociadas (Nota 19)	709	699
Acreedores por operaciones de tráfico (Nota 18)	151.717	136.101
Total acreedores a largo plazo	619.563	613.847
Acreedores a corto plazo		
Deudas con Entidades de crédito (Nota 17)	132.246	80.961
Deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 19)	52.169	39.138
Acreedores comerciales (Nota 18)	330.549	290.279
Otras deudas no comerciales (Nota 20)	55.771	39.320
Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 21)	4.150	5.129
Ajustes por periodificación	294	239
Total acreedores a corto plazo	575.179	455.066
Total pasivo	1.850.308	1.637.153

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria y los anexos I y II forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2004

REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas correspondientes a los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2004 y 2003

(Expresados en Miles de Euros)

Debe	2004	2003
Gastos:		
Aprovisionamientos (Nota 24-b)	358.992	315.968
Gastos de personal (Nota 24-c)	19.485	18.066
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado (Notas 5, 6 y 7)	17.249	14.163
Variación de las provisiones de tráfico	(3.252)	31
Variación de las provisiones para riesgos (Nota 21)	3.072	5.366
Otros gastos de explotación	43.540	40.422
	439.086	394.016
Beneficios de explotación	176.742	121.058
Gastos financieros		
Gastos financieros y gastos asimilados de terceros	23.314	17.398
Participación en pérdidas de sociedades en equivalencia	6	-
Beneficios de las actividades ordinarias	153.954	104.048
Variación provisión de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control (Nota 7)	1.227	(3.448)
Pérdidas procedentes de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	1.060	329
Gastos extraordinarios	114	228
	2.401	(2.891)
Resultados extraordinarios positivos	23.468	44.633
Beneficios antes de impuestos	177.422	148.681
Impuesto sobre Sociedades (Nota 22)	(48.563)	(36.965)
Beneficios del ejercicio	128.859	111.716
Beneficio atribuido a socios externos (Nota 15)	(12.315)	(5.563)
Beneficio del ejercicio atribuible a la sociedad dominante (nota 16)	116.544	106.153

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria y los anexos I y II forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2004

REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas correspondientes a los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2004 y 2003

(Expresados en Miles de Euros)

Haber	2004	2003
Ingresos:		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 24-a)	574.641	470.305
Aumento de existencias	38.833	39.769
Trabajos realizados para el inmovilizado	23	-
Otros ingresos de explotación	2.331	5.000
	615.828	515.074
Ingresos financieros		
Ingresos de otros valores mobiliarios y de créditos del activo inmovilizado	252	156
Otros intereses e ingresos asimilados	280	232
Resultados financieros negativos	22.782	17.010
Beneficios e ingresos extraordinarios		
Beneficios en enajenación de inmovilizado (Nota 7)	25.845	38.316
Ingresos extraordinarios	24	3.426
	25.869	41.742

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria y los anexos I y II forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2004

REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2004

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

1 Actividad del Grupo Realia Business

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

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 Planigesca, 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.

2 Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

Las siguientes sociedades incluidas en el perímetro de consolidación han sido objeto de auditoría al 31 de diciembre de 2004 por otros auditores distintos de los de Realía Business, S.A.:

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

Los porcentajes de participación que Realía Business, S.A. detenta en estas sociedades al 31 de diciembre de 2004 se muestran en los Anexos I y II de esta memoria.

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

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

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

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

Sociedad	Domicilio
Sociedades del Grupo	
Retingle, S.L.	Madrid
Valaise, S.L.	Madrid
Realia Polska Inwestycje SP. Z.O.O	Varsovia
Sociedades Asociadas	
Marina San Antonio Abad, S.L.	Madrid

No se han producido salidas del perímetro de consolidación salvo por la fusión de las sociedades Molar 88, S.A., Poce, S.A. y Urbanizadora del Jarama, S.A. con la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. siendo ésta última la que ha permanecido en el perímetro de consolidación.

d) Comparación de la información. De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan con cada una de las partidas del Balance de situación consolidado y de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, además de las cifras del ejercicio 2004 las correspondientes al ejercicio anterior.

e) Imagen fiel. Estas cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de Realia Business, S.A. y sus filiales, y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad y las Normas de Adaptación del mismo a las Empresas Inmobiliarias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2004 y de los resultados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado a dicha fecha.

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

3

Distribución de resultados de la Sociedad Dominante

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

(Miles de euros)

Bases de reparto	
Pérdidas y ganancias	114.192
	114.192
Distribución	
A dividendos	58.341
A reserva voluntaria	55.851
	114.192

Las Comisiones Ejecutivas de la Sociedad Dominante de fechas 31 de marzo, 28 de junio, 21 de septiembre y 15 de diciembre de 2004 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
31 de marzo de 2004	8.044	12,08%
28 de junio de 2004	12.944	19,44%
21 de septiembre de 2004	11.095	16,66%
15 de diciembre de 2004	15.995	24,03%
Total	48.078	72,21%

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 2004.

(Miles de euros)

	29 de febrero 2004	31 de mayo 2004	31 de agosto 2004	31 de octubre 2004
Resultado neto de impuestos	13.782	33.503	60.667	71.624
Cash flow neto de impuestos	14.245	35.522	64.245	76.259
Tesorería y disponible en otras fuentes de financiación	190.970	193.544	129.447	154.646

La liquidez existente en la fecha de aprobación de los dividendos a cuenta era superior al importe bruto del mismo, existiendo un estudio de liquidez que abarca un periodo de doce meses posterior al mismo y que muestra situación suficiente de liquidez para efectuar el pago de dicho dividendo.

4

Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2004, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y con las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, han sido las siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Inmovilizado material. Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran a su coste de adquisición o de producción, en el caso de inmuebles construidos directamente por el Grupo Realía Business. Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad

o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes. Algunos elementos del inmovilizado material reflejan el efecto de la actualización practicada al amparo del Real Decreto ley 7/1996, de 7 de junio.

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

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

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

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

En la Sociedad Portfolio Inmobiliario, S.A., el inmovilizado material se amortiza en función del plan de amortización acelerado aprobado por la Agencia Tributaria el 11 de septiembre de 2003. El método de amortización propuesto se justifica en base a la duración de los contratos de arrendamiento y subsiguiente acometida del Plan de Reforma, dado que, una vez extinguidos los citados contratos se procederá a una remodelación total del edificio, que afectará tanto a la obra civil de la construcción en sí como a sus instalaciones.

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

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

Los edificios sólo son amortizados por el valor de la edificación, excluyéndose el valor del suelo sobre el que se ubica.

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

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

El importe cargado a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2004 en concepto de amortización del inmovilizado material ha sido de 16.914 miles de euros.

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

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

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

Los títulos y créditos se clasifican a corto o largo plazo, considerandose como corto plazo aquellos créditos cuyo vencimiento es de hasta doce meses a partir de 31 de diciembre de 2004 y largo plazo los que superen dicho período. En cuanto al resto de las inversiones, se consideran inmovilizado aquellas que se adquieran con carácter de permanencia.

h) Gastos a distribuir en varios ejercicios. Se incluyen, principalmente, 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.

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

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

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

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

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

El coste de las "Obras en curso" y "Edificios construidos" se reduce, en su caso, a su valor neto de realización dotando la provisión para depreciación correspondiente.

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

El Grupo Realía Business tiene plusvalías asignadas a terrenos como consecuencia de asignación de fondos de comercio surgidos en adquisiciones de diversas participaciones. Al 31 de diciembre de 2004 el importe de estas plusvalías asciende a 26.004 miles de euros.

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

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

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

En el resto de deudas comerciales o no comerciales se valoran, según el valor de reembolso, recogiendo los intereses de la operación en los epígrafes de “gastos a distribuir en varios ejercicios” o “ajustes por periodificación de activo” (según se clasifique la deuda principal a largo o corto plazo, respectivamente). La aplicación a resultados de ambos epígrafes se realiza conforme al devengo calculado 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 a corto plazo las deudas cuyo vencimiento tiene lugar en los doce meses siguientes a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales, y a largo plazo, las que superen dicho período.

l) Impuestos sobre beneficios. El gasto por Impuesto sobre Sociedades se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y pagos a cuenta.

El Grupo Realía Business no está acogido al régimen fiscal de declaración consolidada.

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

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

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

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

n) Indemnizaciones por despido. De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, el Grupo Realia Business está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Al 31 de diciembre de 2004 no existe ningún importe pendiente de pago en concepto de indemnizaciones.

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

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

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

5 Gastos de establecimiento

El movimiento del epígrafe de gastos de establecimiento durante el ejercicio 2004 ha sido el siguiente:

(Miles de euros)

Saldo al 1 de enero de 2004	67
Adiciones	9
Dotación a la amortización	(32)
Saldo al 31 de diciembre de 2004	44

6 Inmovilizado inmaterial

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

(Miles de euros)

	Saldo 31.12.03	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.04
Coste					
Propiedad industrial	1	1	-	-	2
Aplicaciones informáticas	1.026	120	-	331	1.477
Anticipos	623	110	(396)	(331)	6
Total coste	1.650	231	(396)	-	1.485
Amortización acumulada					
Propiedad industrial	-	(1)	-	-	(1)
Aplicaciones informáticas	(451)	(304)	-	-	(755)
Total amortización acumulada	(451)	(305)	-	-	(756)
Total coste neto	1.199	(74)	(396)	-	729

7 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 31.12.03	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.04
Coste					
Terrenos y solares	298	-	-	-	298
Inmuebles para arrendamiento y uso propio	655.765	72.217	(8.056)	18.155	738.081
Instalaciones técnicas y maquinaria	335	51	(11)	-	375
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	13.174	19.986	-	(19.922)	13.238
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	87.444	841	(644)	1.780	89.421
Otro inmovilizado	2.321	445	(15)	(13)	2.738
Total coste	759.337	93.540	(8.726)	-	844.151
Amortización acumulada	(88.131)	(16.913)	476	-	(104.568)
Provisión por depreciación de inmovilizado	(37.733)	(4.196)	2.969	-	(38.960)
Total coste neto	633.473	72.431	(5.281)	-	700.623

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2004 ascienden a un importe de 2.607 miles de euros con el siguiente desglose:

(Miles de euros)

Instalaciones técnicas y maquinaria	93
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.753
Otro inmovilizado	761
Total	2.607

a) Inmuebles para arrendamiento y uso propio. Al 31 de diciembre de 2004, el Grupo tiene inmuebles destinados al arrendamiento y uso propio por valor de 738.081 miles de euros, antes de considerar la amortización acumulada y las instalaciones. Del total del coste registrado en el epígrafe de “Inmuebles para arrendamiento y uso propio” un importe de 280.573 miles de euros corresponde al valor de los solares.

De la cifra de inmovilizado material destinado a arrendamientos y uso propio, el destinado a uso propio representa el 1,28%.

Las adiciones más significativas del epígrafe de “Inmuebles para arrendamiento y uso propio” corresponden a la adquisición por la sociedad Sempreda, S.L. de un edificio emblemático en Madrid por un importe de 60.900 miles de euros y la adquisición por Realía Business, S.A., de una nave industrial sita en el polígono industrial de “El Sequero” en Agoncillo (Logroño), por un importe de 10.404 miles de euros.

La disminución mas significativa de los epígrafes de “Inmuebles para arrendamiento y uso propio” y “Otras instalaciones, utillaje y mobiliario” se origina como consecuencia de la venta de las oficinas del edificio sito en el Paseo de Gracia 103 (Barcelona) y de la totalidad del edificio sito en la calle Alcalá 224-226 (Madrid) que eran propiedad de la sociedad Realía Business, S.A. Los resultados obtenidos por estas enajenaciones han ascendido a 13.564 miles de euros y 2.575 miles de euros respectivamente, que se encuentran registrados en el epígrafe de “Beneficios en enajenación de inmovilizado material” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El Inmovilizado del Grupo ubicado fuera de territorio español corresponde fundamentalmente a la Sociedad Setecampos Sociedade Imobiliária, S.A. y se corresponde con un Centro Comercial de 4.405 m2 activado por un valor neto de 6.889 miles de euros.

b) Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso. Las adiciones en el epígrafe de “Anticipos e inmovilizado en curso” ascienden a 19.986 miles de euros y corresponden fundamentalmente a:

a) La adquisición por la sociedad Realía Business, S.A. de dos solares en Murcia por un importe de 11.000 miles de euros para la construcción de un centro comercial cuya licencia de obra ha sido igualmente capitalizada en el ejercicio por importe de 1.547 miles de euros.

b) La activación de diversos anticipos derivados del contrato de compraventa del denominado Cine Proyecciones (Madrid) por la Sociedad Realía Business, S.A. por importe de 3.007 miles de euros.

Los traspasos en el ejercicio del epígrafe de “Anticipos e inmovilizado en curso” ascienden a 19.922 miles de euros, de los cuales 18.155 miles de euros se integran en la partida de “Inmuebles para arrendamiento y uso propio” y 1.767 miles de euros en la de “Otras Instalaciones, utillaje y mobiliario” y “Otro inmovilizado”. Estos traspasos corresponden a:

- a) El traspaso del edificio denominado Cine Proyecciones (Madrid) por importe de 11.330 miles de euros al epígrafe de “Inmuebles para arrendamiento y uso propio”, al haberse producido la terminación de la rehabilitación del edificio. Del importe traspasado, 3.674 miles de euros corresponden al valor del solar y 7.656 miles de euros al valor de las construcciones para arrendamiento.
- b) El traspaso del edificio de Paseo de Gracia (Barcelona) por importe de 5.126 miles de euros a los epígrafes de “Inmuebles para arrendamiento y uso propio” y “Otras Instalaciones, utillaje y mobiliario” a la finalización de las obras de remodelación del edificio.
- c) El traspaso de Albasanz, 16 (Madrid) por importe de 3.466 miles de euros a los epígrafes de “Inmuebles para arrendamiento y uso propio” y “Otras Instalaciones, utillaje y mobiliario”

Del total del coste registrado en inmovilizaciones en curso, un importe de 12.668 miles de euros corresponde al valor de los solares.

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

	M² s/r	% Ocupación
Sevilla	33.042	98,97%
Barcelona	33.752	97,08%
Madrid	252.489	97,24%
Logroño	36.332	100,00%
Otros	7.566	85,59%
	363.181	97,42%

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

	M² s/r	% Usos
Oficinas	255.583	70,37%
Comercial – Ocio	71.266	19,63%
Logístico	36.332	10,00%
	363.181	100,00%

d) Provisión por depreciación de inmovilizado. El epígrafe de “Provisión por depreciación de inmovilizado” presenta el siguiente detalle al 31 de diciembre de 2004.

(Miles de euros)

Diagonal Sarriá	29.996
C.N. Kansas City	1.920
Edificios de Hermanos Revilla, S.A.	3.404
Edificios de Setecampes, Sociedade Imobiliária, S.A.	3.518
Otras provisiones	122
	38.960

Las adiciones en el epígrafe de “Provisión por depreciación de inmovilizado” corresponden fundamentalmente a las provisiones dotadas por Setecampes Sociedade Imobiliária, S.A. por importe de 3.518 miles de euros en relación con un centro comercial sito en Lisboa y por Hermanos Revilla, S.A. por importe de 556 miles euros en relación con dos locales sitos en la calle Cruz (Cabeza de Buey, Badajoz) y Segovia (Madrid), ambas realizadas en base a tasación de experto independiente.

Durante el ejercicio 2004 se ha producido una reversión en el epígrafe de “Provisión por depreciación de inmovilizado” por importe de 2.969 miles de euros, de los que 1.792 miles de euros corresponden a la reversión de parte de la provisión por depreciación de inmovilizado del edificio Diagonal Sarriá, por la amortización realizada en el ejercicio y 155 miles de euros corresponden a la reversión de parte de la provisión por depreciación de inmovilizado del Centro de Negocios Kansas City, ambos de la Sociedad Dominante. Adicionalmente se han revertido 1.022 miles de euros cancelando en su totalidad la provisión de los edificios sitos en Albasanz, 16 y Jose Abascal, 2 (Madrid) de Hermanos Revilla, S.A.

Durante el ejercicio, no se ha capitalizado importe alguno de intereses de préstamos u otras deudas. Las únicas cargas que gravan los elementos de inmovilizado material son créditos hipotecarios sobre los siguientes inmuebles:

(Miles de euros)

Edificio c/ Salvador de Madariaga	34.057
Centro Comercial Diversia	23.839
	57.896

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

En la Sociedad Dominante existen los siguientes compromisos de venta de inmovilizados al cierre del ejercicio 2004:

a) Locales comerciales del edificio situado en el Paseo de Gracia (Barcelona), que se encuentran bajo promesa de venta en documento público por importe de 9.572 miles de euros (véase Nota 28). Por dicha promesa se ha recibido un anticipo de 3.005 miles de euros.

b) Nave industrial en San Sebastián de los Reyes (Madrid), que se encuentra bajo promesa de venta por importe de 19.300 miles de euros (véase Nota 28). Por dicha promesa se ha recibido un anticipo de 2.175 miles de euros.

8 Inmovilizado financiero

Los movimientos habidos durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2004 en las diversas cuentas del epígrafe de "Inmovilizado financiero" han sido los siguientes:

(Miles de euros)

	Saldo 31.12.03	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.04
Participaciones puestas en equivalencia	6.825	-	(6)	-	6.819
Otros créditos	3.310	-	-	(3.310)	-
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	9.114	519	-	-	9.633
Total	19.249	519	(6)	(3.310)	16.452

a) Participaciones puestas en equivalencia. Dentro del epígrafe de "Participaciones puestas en equivalencia" se encuentran contabilizadas las participaciones de las Sociedades Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L., y Ronda Norte Denia, S.L. en las que la Sociedad Dominante participa en un 24% y un 32,63% respectivamente.

b) Otros créditos. El traspaso del epígrafe de "Otros créditos" al 31 de diciembre de 2004 corresponde en su totalidad al préstamo entregado por la sociedad dependiente Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L. a Mall Inversiones con vencimiento el 30 de junio de 2005, que ha sido registrado dentro del epígrafe "Inversiones financieras temporales" a corto plazo. Dicho préstamo devenga un interés de mercado. (véase Nota 13).

c) Depósitos y fianzas constituidos. Dentro del epígrafe de "Depósitos y Fianzas constituidos a largo plazo" se encuentran contabilizadas las fianzas exigidas a los arrendatarios que se depositan aproximadamente, en un 90% en los Organismos Oficiales de cada Comunidad Autónoma, que ascienden a 9.211 miles de euros, así como depósitos de diversa índole. La contrapartida de estas fianzas se encuentra registrada en el epígrafe de "Otros acreedores a largo plazo" del balance de situación al 31 de diciembre del 2004 adjunto.

9 Gastos a distribuir en varios ejercicios

El epígrafe de "Gastos a distribuir en varios ejercicios" incluye fundamentalmente los intereses explícitos generados en la Sociedad Dominante y en Noralia, S.A. por el pago aplazado en la adquisición de unos suelos en Valladolid y Sevilla respectivamente, 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 2004 adjunto, por un importe de 3.924 miles de euros.

10 Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2004, en su práctica totalidad de uso residencial, es la siguiente:

(Miles de euros)

	Coste	Provisión	Neto
Terrenos y solares	521.303	(3.223)	518.080
Obras en curso de construcción de ciclo corto	254.843	-	254.843
Obras en curso de construcción de ciclo largo	131.560	-	131.560
Edificios construidos	51.281	-	51.281
Anticipos a proveedores	31.364	-	31.364
Total	990.351	(3.223)	987.128

El movimiento habido durante el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2004 en los epígrafes de existencias ha sido el siguiente:

(Miles de euros)

	Saldo 31.12.03	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.04
Terrenos y solares	447.984	212.092	(53.841)	(84.932)	521.303
Promociones en curso de ciclo corto	225.643	133.722	(19)	(104.503)	254.843
Promociones en curso de ciclo largo	147.229	75.257	(1.590)	(89.336)	131.560
Edificios construidos	26.002	9.191	(262.683)	278.771	51.281
	846.858	430.262	(318.133)	-	958.987

Al 31 de diciembre de 2004 las adiciones más significativas habidas en el epígrafe de “Terrenos y solares” han sido las siguientes:

	Provincia	Miles de euros
Realia Business, S.A.		
Sant Feliu	Gerona	17.325
Roquetas de Mar	Almería	14.013
Sabadell	Barcelona	12.507
Hortaleza (Valdebebas)	Madrid	14.058
Granollers	Barcelona	10.522
Torres del Mar	Gran Canaria	7.053
Real de la Villa	Madrid	6.201
Arroyo Molinos U23	Madrid	4.627
Arroyo de la Encomienda	Valladolid	3.922
Espartinas	Sevilla	1.299
UA12 – Diagonal Poblenou	Barcelona	291
Noralia, S.A.		
Villanueva del Pitamo	Sevilla	70.978
Retingle, S.L.		
Urbanización Can Misses	Ibiza	10.719
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.		
P-XLVM.3 Sensal	Castellón	7.648
R y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L.		
Finca 8.3 Sector PP10	Guadalajara	1.464
Studio Residence Iberia, S.A.		
Cerca do Convento	Lisboa	4.199
		186.826

Con motivo de la aportación de rama de actividad realizada por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. durante el ejercicio 1993, la Sociedad Dominante recibió los solares Jardín del Mar (Campello) y Valdemoro (Madrid), a los que se efectuaron reasignaciones sobre los valores contables aportados por importes de 3.997 y 1.044 miles de euros, respectivamente. Durante el ejercicio 2004 no se han realizado ajustes de carácter fiscal por este concepto. La reversión total a origen asciende a la cantidad de 4.493 miles de euros.

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

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2004 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 586.535 miles de euros, de los cuales 103.262 miles de euros se han materializado en efectivo o efectos a cobrar, registrándose en la rúbrica “Anticipos de clientes” del epígrafe de “Acreedores comerciales” del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2004, clasificados a corto plazo o largo plazo en función de la fecha prevista de entrega de las promociones (véase Nota 18).

Al 31 de diciembre de 2004 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 106.550 miles de euros, de los cuales se han materializado en pagos 31.364 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 2004.

El detalle del epígrafe de “Anticipos a proveedores” a 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

Suelos	Miles de euros
Realia Business, S.A.	
Galp Lisboa	6.484
Patraix	4.192
Arroyomolinos X-E7	3.749
Pinto	2.700
Golf Maresme	1.311
Resto suelos y otros	1.557
Portfolio Imobiliária Unipessoal, Ltda.	
Quinta da Bensaúde (Lisboa)	4.140
Noralia, S.A.	
Arroyomolinos	6.771
Resto Sociedades	460
	31.364

Estos anticipos corresponden principalmente a las cantidades pagadas a cuenta de suelo a adquirir y para los que al 31 de diciembre de 2004 no se había producido la transmisión de la propiedad al Grupo Realia Business.

Asimismo al 31 de diciembre de 2004 existen compromisos de compras de existencias por un importe de 66.280 miles de euros, de los cuales no se ha materializado ningún pago, como consecuencia de estar sujetos al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas.

Durante el ejercicio 2004 el Grupo Realia Business no ha capitalizado gastos financieros en existencias.

Todos los inmuebles en curso y terminados se encuentran asegurados con un seguro “Todo riesgo construcción” durante la fase de ejecución y con el oportuno seguro de comunidades, en los supuestos de estar acabados.

a) Provisiones de existencias. La cifra de provisiones corresponde a la depreciación de un solar propiedad de la Sociedad Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A., por importe de 2.399 miles de euros, a diversos solares de la Sociedad Dominante por importe de 779 miles de euros y a solares propiedad de Astaco, S.A. por importe de 45 miles de euros.

11 Deudores

El desglose del epígrafe de “Deudores” a corto plazo del balance de situación al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

(Miles de euros)

Cientes por ventas	14.917
Efectos a cobrar a corto plazo	23.239
Cientes dudoso cobro	362
Efectos impagados	83
Otros deudores	52.978
Provisión para insolvencias	(3.037)
	88.542

El saldo de efectos a cobrar a corto plazo del balance de situación recoge los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos cuyos vencimientos son durante el ejercicio 2005

Los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos cuyo vencimiento es posterior al año 2005, se encuentran recogidos en el epígrafe de “Deudores a largo plazo” del balance de situación adjunto.

El resto de deudores presenta el siguiente desglose:

(Miles de euros)

Empresas asociadas	1.054
Administraciones Públicas (Nota 12)	49.495
Deudores varios	2.429
	52.978

12 Administraciones Públicas

El detalle de los saldos mantenidos con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2004 presenta el siguiente detalle:

(Miles de euros)

	2004
Saldos deudores (Nota 11):	
Hacienda Pública deudora por IVA	27.795
Hacienda Pública deudora por IGIC	73
H ^a P ^a devolución de impuestos	1.661
Hacienda Pública IVA/IGIC soportado diferido	6.238
Otros impuestos	32
Impuestos anticipados (Nota 22)	13.696
	49.495
Saldos acreedores (Nota 20):	
Provisión Impuesto sobre Sociedades (Nota 22)	21.738
Hacienda Pública por retenciones practicadas a cuenta	436
Hacienda Pública acreedor por IVA/IGIC	1.433
Hacienda Pública IVA/IGIC repercutido diferido	527
Organismos de la Seguridad Social	324
Otras Entidades Públicas	4.215
Impuesto sobre beneficios diferidos (Nota 22)	7.013
	35.686

13 Inversiones financieras temporales

El detalle del saldo recogido en el epígrafe "Inversiones financieras temporales" del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

(Miles de euros)

	2004
Cartera de valores	
Con empresas Asociadas	7.483
Con empresas fuera del Grupos	14.323
Otros créditos (Nota 8)	3.565
Depósitos y fianzas constituidos	91
	25.462

El epígrafe “Cartera de valores a corto plazo con empresas fuera del Grupo” del balance al 31 de diciembre de 2004 incluye fundamentalmente Letras del Tesoro por importe de 8.172 miles de euros e inversiones en Obligaciones y Bonos del Estado por importe de 1.237 miles de euros. El resto corresponde a la contratación de una imposición a plazo fijo por importe de 4.500 miles de euros, a acciones en sociedades deportivas destinadas a la venta por importe 397 miles de euros y a los intereses devengados a la fecha.

14 Fondos propios

El importe y los movimientos de las cuentas de capital y reservas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004 son los siguientes:

(Miles de euros)

	Saldo 31.12.03	Distribución Resultado Ejercicio 2003	Otros movimientos	Resultado ejercicio 2004	Saldo 31.12.04
Capital	66.570	-	-	-	66.570
Prima de emisión	215.851	-	-	-	215.851
Reserva legal	15.291	-	-	-	15.291
Reservas especiales	43.764	-	-	-	43.764
Reservas voluntarias	45.298	50.424	-	-	95.722
Diferencia redenominación capital a euros	113	-	-	-	113
Reserva en sociedades consolidadas por integración global y proporcional	17.406	2.657	401	-	20.464
Resultado consolidado	111.716	(111.716)	-	128.859	128.859
Resultado atribuido a socios externos	(5.563)	5.563	-	(12.315)	(12.315)
Dividendo complementario distribuido en el ejercicio	-	8.137	(8.137)	-	-
Dividendo activo a cuenta	(44.935)	44.935	(48.078)	-	(48.078)
Total fondos propios	465.511	-	(55.814)	116.544	526.241

a) Capital social. Al 31 de diciembre de 2004 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
	100,00%	66.570

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

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

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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

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

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

15 Socios externos

El saldo del capítulo “Socios Externos”, así como el de los resultados atribuidos a Socios externos durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004, ha sido el siguiente:

(Miles de euros)

Sociedad	Socios Externos	Resultados atribuidos a Socios Externos
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	40	15
Servicios Índice, S.A.	2.755	517
Construcciones Euromar, S.L.	1.185	(95)
Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L.	3.227	942
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	973	3
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	1.733	1.186
Noralia, S.A.	3.143	646
R y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L.	2.859	796
Subgrupo Planigesá	78.585	8.325
Retingle, S.L.	10.699	(20)
Total	105.199	12.315

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

Sociedad	Miles de euros
Saldo a 31 de diciembre de 2003	83.931
Ampliaciones de capital	66
Incorporación Retingle	10.719
Distribución de dividendos	(2.974)
Variación porcentaje participación	1.142
Resultados del ejercicio 2004	12.315
Saldo a 31 de diciembre de 2004	105.199

Las sociedades integrantes del epígrafe de “Socios externos” con una participación superior al 10% en alguna sociedad del Grupo son las siguientes:

	Sociedad	% Participación
Nozar, S.A.	Servicios Índice, S.A	22,46%
Europea de Gestión y Promoción, S.A.	Construcciones Euromar, S.L	40,20%
Hogalia, S.L.U.	Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L.	49,00%
Rosal, S.L.U.	Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	49,00%
Construcciones Oteyp, S.A.	Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	33,33%
Edemar, S.A.	Noralia, S.A.	49,00%
Actividades y Desarrollos G-55, S.L.	R y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L.	49,00%
Gestión de Inmuebles y Solares, S.L.	Planigesa, S.A.	29,00%
Inmo Sirenis, S.L.U.	Retingle, S.L.	49,90%

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

El detalle por sociedades de la aportación a los resultados del ejercicio 2004 y a las reservas de consolidación al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

(Miles de euros)

Sociedades	A Reservas Consolidadas 2004	Al Resultado Consolidado 2004
Astaco, S.A.	-	62
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	-	611
Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.A.	585	217
Centro de Información y Servicios para el Mercado Inmobiliario, S.A.	532	576
Servicios Índice, S.A.	-	1.096
Subgrupo Planigesa	17.414	5.159
Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L.	(60)	981
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	261	(204)
Setecampos Sociedade Imobiliária, S.A.	1.190	(4.228)
Portfolio Inmobiliario, S.A.	-	(2.848)
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	90	4
Festival Parks Leganés, S.A.	65	(17)
Construcciones Euromar, S.L.	(1)	(99)
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	374	(48)
Otras sociedades	26	73
Realía Business, S.A.	(12)	115.209
Total	20.464	116.544

17 Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo

Los importes dispuestos al 31 de diciembre de 2004 presentan el siguiente detalle:

(Miles de euros)

	2004
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito a largo plazo	306.217
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito a largo plazo asociadas	145.346
	451.563
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito a corto plazo	35.004
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito a corto plazo asociadas	95.391
Intereses de deudas a corto plazo	1.851
	132.246
	583.809

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

(Miles de euros)

	2004
2005	132.246
2006	360.814
2007	9.529
2008	4.007
2009 y posteriores	77.213
	583.809

El tipo de interés medio vigente a 31 de diciembre de 2004 aplicable al conjunto de endeudamiento del Grupo es del 2,54%.

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

El importe de gastos financieros devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2004, asciende a 3.065 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2004 el Grupo Realía Business tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos de variación del tipo de interés. Los instrumentos utilizados, collars y contratos de permuta financiera de intereses (Interest Rate Swaps) permiten que al 31 de diciembre de 2004 la deuda financiera variable se encuentre protegida en un 50,08% frente a posibles alzas en los tipos de interés.

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

(Miles de euros)

	2004
Protegida:	
Con Collars	212.837
Con IRS	96.030
	308.867

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

Los vencimientos de estas operaciones se sitúan, en función a su fecha de contratación, fundamentalmente entre febrero y octubre de 2005 correspondiendo el último vencimiento a diciembre de 2009 por la cobertura efectuada en Realía Heron, C.B.

La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en el ejercicio 2004, ha supuesto el aumento del gasto por intereses de la deuda bancaria en 3.599 miles de euros. La valoración a mercado de los derivados contratados en vigor al 31 de diciembre de 2004 supondría una minusvalía de 2.065 miles de euros, que será registrada contablemente al vencimiento de los correspondientes contratos.

18 Acreedores comerciales a corto y largo plazo

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

a) Acreedores comerciales a largo plazo

(Miles de euros)

	2004
Anticipos de clientes	11.633
Proveedores por compra de suelos:	
Sin instrumento de pago	24.842
Con efectos comerciales	115.242
	151.717

b) Acreedores comerciales a corto plazo

(Miles de euros)

	2004
Anticipos de clientes	96.834
Proveedores por compra de suelos, ejecuciones de obra y prestaciones de servicios:	
Sin instrumento de pago	68.720
Con efectos comerciales	164.995
	330.549

19 Deudas con empresas asociadas a corto y largo plazo

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

(Miles de euros)

ISO, S.A.	2.914
FCC Construcción, S.A.	48.407
Otras sociedades del Grupo FCC	848
	52.169

20 Otras deudas no comerciales

El detalle del saldo del epígrafe "Otras deudas no comerciales del balance de situación al 31 de diciembre de 2004 adjunto es el siguiente:

(Miles de euros)

	2004
Administraciones Públicas (Nota 12)	35.686
Deudas representadas por efectos a pagar	2.202
Dividendo a cuenta	15.995
Otras deudas	1.534
Remuneraciones pendientes de pago	220
Fianzas y depósitos recibidos	134
	55.771

Provisiones para riesgos y operaciones de tráfico

a) Provisiones para riesgos. Tal y como se indica en la Nota 4-j), el Grupo tiene como norma el dotar con cargo a la cuenta de resultados el importe suficiente para poder hacer frente en cualquier momento a responsabilidades derivadas por defecto de calidad, vicios ocultos o reparaciones extraordinarias u otras contingencias de los inmuebles entregados, terminados y pendientes de venta, que pudieran acaecer durante el período máximo de responsabilidad del promotor (diez años). Asimismo, las sociedades del Grupo con inmuebles arrendados tienen constituida una provisión para reparaciones y conservación de los edificios.

La Sociedad Dominante ha dotado en el ejercicio 2004 la provisión para la cobertura de garantías de reparación y atención de postventa de las promociones entregadas hasta la fecha según el artículo 13.2.g. de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Esto ha supuesto 4.113 miles de euros de incremento del saldo en el ejercicio 2004, recogándose en el epígrafe de "Variación de la provisión para riesgos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Además, se han incrementado las provisiones para riesgos y gastos en 1.051 miles de euros, recogidos en el epígrafe de "Pérdidas procedentes del inmovilizado y cartera de control" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta a 31 de diciembre de 2004.

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

(Miles de euros)

	2004
Saldo a 31 de diciembre de 2003	18.772
Dotación provisión garantías	21.811
Aplicación provisión garantías	(17.698)
Dotación provisión ajuste venta Servicios Índice, S.A.	1.051
Dotación provisión grandes reparaciones	189
	24.125

b) Provisiones para operaciones de tráfico. Estas provisiones cubren los pasivos contingentes que pudieran derivarse de reclamaciones de terceros como consecuencia de operaciones de tráfico pendientes de resolución al cierre del ejercicio y posibles riesgos. El importe a 31 de diciembre de 2004 asciende a 4.150 miles de euros, habiéndose aplicado durante el ejercicio un saldo neto de 979 miles de euros.

Situación fiscal

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

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

(Miles de euros)

	2004
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	177.422
Diferencias permanentes	(6.584)
Compensación bases imponibles negativas	(6.752)
Eliminaciones de consolidación	16.223
Base contable del impuesto	180.309
Diferencias temporales originadas en el ejercicio	(4.223)
Diferencias temporales originadas en ejercicios anteriores	6.362
Base imponible consolidada	182.448
Cuota íntegra:	63.857
Deducciones	(4.661)
Cuota líquida	59.196
Retenciones y otros pagos	(37.458)
Impuesto sobre Sociedades a ingresar (Nota 12)	21.738

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

(Miles de euros)

	2004
Base contable del impuesto	177.422
Diferencias permanentes	(6.584)
Compensación bases imponibles negativas	(6.752)
Eliminaciones de consolidación	16.223
Resultado contable ajustado	180.309
Cuota al 35%	63.108
Deducciones	(4.661)
Impuesto sobre Sociedades devengado	58.447
Ajustes al Impuesto de Sociedades	(9.884)
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	48.563

Las diferencias permanentes del Grupo incluyen, por importe de 3.578 miles de euros, la aplicación de provisiones de existencias cuya dotación fue considerada en su día como diferencia permanente.

El ajuste impositivo de ejercicios anteriores corresponde fundamentalmente al registro del impuesto anticipado relacionado con la provisión de inmovilizado de Diagonal Sarriá en la Sociedad dominante por considerar la Sociedad que en el ejercicio 2004 se cumplen con los criterios para su reconocimiento como activo.

Al 31 de diciembre de 2004 la Sociedad dominante no tiene bases negativas pendientes de compensar.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2004 es:

Año Origen	Fecha Límite de Compensación	Miles de Euros Ejercicio 2004
1993	2008	1
1994	2009	492
1995	2010	2.119
1996	2011	1.303
1997	2012	1.819
1998	2013	1.408
1999	2014	395
2000	2015	194
2001	2016	875
2002	2017	232
2003	2018	6.627
2004	2019	9.813
		25.278

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

(Miles de euros)

	Diferencia Temporal	Impuesto Anticipado (Nota 12)	Impuesto Diferido (Nota 12)
Saldo apertura	(13.400)	2.272	(6.962)
Provisión venta cartera SERINSA	1.051	368	-
Provisión por litigios	1.165	408	-
Provisión insolvencias	103	36	-
Ajuste Cámara Comercio Hermanos Revilla	42	15	-
Reversión Plan de Pensiones	(17)	(6)	-
Reversión provisión Diagonal Sarria	(1)	-	-
Activación BIN Euomar	300	105	-
Operaciones a plazo	(333)	-	(116)
Amortización reinversión	29	-	10
Arrendamiento financiero	20	-	7
Amortización activos revalorizados	137	-	48
Provisión depreciación Diagonal 640	29.996	10.499	-
Saldo a 31 de diciembre de 2004	(19.092)	13.696	(7.013)

En el ejercicio 2004, la Sociedad Dominante se ha acogido a la deducción por reinversión del artículo 36 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades unas rentas por importe de 3.263 miles de euros, habiéndose producido la reinversión en este mismo ejercicio en cumplimiento con lo establecido en los apartados 3 y 4 del citado precepto.

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

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Realía Business, S.A. tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios, 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.

Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al cierre del ejercicio, el importe global de las garantías comprometidas por el Grupo Realía Business con terceros asciende a 455.925 miles de euros, siendo su desglose el siguiente:

	Miles de euros
Cantidades anticipadas por clientes	80.443
Compra de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros	375.482
	455.925

El apartado "Otros", corresponde a garantías prestadas en concursos, garantías urbanísticas y reclamaciones ante organismos y administraciones públicas. Adicionalmente se incluyen en este apartado 58.400 miles de euros correspondientes a la garantía entregada ante una entidad de crédito por la Sociedad Sempreda, S.L. por la financiación, sin garantía real, para la compra de un edificio de oficinas en Madrid.

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.

Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios. La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2004 por actividad y localización geográfica ha sido la siguiente:

	Miles de euros	%
Promociones inmobiliarias	480.894	83,69%
Alquileres	82.487	14,35%
Otros	11.260	1,96%
	574.641	100,00%

(Miles de euros)

Comunidades Autónomas	Cifra de Negocio	%
Madrid	266.748	46,42%
Cataluña	94.568	16,46%
Valencia	88.206	15,35%
Andalucía	53.990	9,40%
Asturias	17.079	2,97%
Canarias	14.771	2,57%
Castilla y León	31.562	5,49%
Castilla La Mancha	6.245	1,09%
Resto	220	0,04%
Exterior	1.252	0,22%
	574.641	100,00%

b) Aprovisionamientos. El desglose del importe registrado como “Aprovisionamientos” en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2004 de la Sociedad es el siguiente:

	Miles de euros
Compras de terrenos y solares	226.388
Variación de existencias	(68.534)
Obras y servicios realizados por terceros	201.138
	358.992

La tipología de estos consumos corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados uso residencial así como anexos tales como plazas de garaje y locales comerciales.

c) Personal. El número medio de personas empleadas en el Grupo durante el ejercicio 2004, distribuido por categorías profesionales y tipo de contrato, es el siguiente:

	Número medio de empleados
Directores y titulados de grado superior	80
Técnicos titulados de grado medio	42
Administrativos, vendedores y asimilados	114
Resto personal asalariado y adscritos a contratas	264
	500

	Número medio de empleados
Número medio personal fijo	236
Número medio personal eventual	264
	500

Al 31 de diciembre de 2004 el detalle del epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

(Miles de euros)

	2004
Sueldos, salarios y asimilados	15.583
Cargas sociales	3.173
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones	456
Otros gastos sociales	273
	19.485

d) Transacciones con empresas del Grupo. Las operaciones de compras, ventas, prestación de servicios y otros, así como intereses abonados y cargados con empresas del Grupo y asociadas, se recogen en el cuadro siguiente:

(Miles de euros)

	Empresas Asociadas
Obras y servicios	56.816
Compras asociadas a terrenos	6.636
Ingresos por arrendamiento	4.980
Servicios prestados	3.556
Servicios recibidos	2.042
Intereses cargados	8.067
Intereses abonados	254

25 Impacto Medioambiental

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 relevantes 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.

26 Remuneraciones y otras prestaciones al Consejo de Administración

El Grupo ha satisfecho la cantidad de 935 miles de euros en concepto de remuneración a los miembros del Consejo de Administración, no existiendo anticipos ni créditos concedidos.

El Grupo no tiene constituidas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros antiguos y actuales del órgano de administración, salvo los miembros que forman parte de la plantilla laboral de la Sociedades para los cuales se han aportado a planes de pensiones de contribución definida y primas de seguro de vida 25 y 6 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, a continuación se recoge la información suministrada en la comunicación enviada por los siguientes Administradores:

EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L. No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., ni realiza el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de ésta.

FCC MEDIO AMBIENTE, S.A. Es una sociedad miembro del Grupo constituido por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y sociedades dependientes (Grupo FCC). El Grupo FCC es titular del 49,1619% del capital social del REALIA Business, S.A. El Grupo FCC, a través de varias de sus sociedades, realiza las mismas, análogas o complementarias actividades que las que constituyen el objeto social de REALIA Business, S.A.

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

FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. Es la sociedad cabecera del Grupo de su mismo nombre, siendo titular, directa o indirectamente, del 49,1619% del capital REALIA Business, S.A. Entre las sociedades del Grupo FCC cabe citar, entre otras, además de la propia FCC, FCC Construcción, S.A. (y sociedades dependientes), cuyas actividades coinciden o son análogas o complementarias a las de REALIA Business, S.A.

D. FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA. No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., ni realiza el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de ésta.

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

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

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

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

D. MARIANO PÉREZ CLAVER. No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A. Por otro lado, realiza por cuenta ajena análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., siendo Consejero Delegado de la Entidad CORPORACIÓN FINANCIERA CAJA DE MADRID, y Vicepresidente del Consejo de la Entidad GESMADRID, S.G.I.I.C., S.A.

Dª MERCEDES DE LA MERCED MONJE. No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., ni realiza el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de ésta.

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

27 Remuneración a auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas prestados a las distintas sociedades que componen el grupo Realia Business y sociedades dependientes por el auditor principal, así como por otras entidades vinculadas al mismo durante el ejercicio 2004 han ascendido a 82 miles de euros, asimismo los honorarios por este mismo concepto correspondientes a otros auditores participantes en la auditoría de distintas sociedades del grupo ascendieron a 41 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 2004 a 7 miles de euros.

Con fecha 26 de enero de 2005 la Sociedad Dominante ha procedido a la venta de 17,46% de los títulos de la Sociedad Servicios Índice, S.A. por un importe de 10.752 miles de euros. El beneficio de esta venta ha ascendido a 9.532 miles de euros.

El 24 de enero de 2005 se elevó a escritura pública la venta por parte de la Sociedad Dominante de una nave industrial sita en San Sebastián de los Reyes (Madrid). El resultado obtenido por esta enajenación ha ascendido a 9.075 miles de euros.

Adicionalmente, el 27 de enero de 2005 se elevó a pública la venta por parte de la Sociedad Dominante de los locales comerciales del inmueble sito en la calle Paseo de Gracia, 103 (Barcelona). El resultado obtenido por esta enajenación ha ascendido a 8.108 miles de euros.

Con fecha 1 de febrero de 2005 la sociedad Hermanos Revilla, S.A. ha adquirido un edificio en explotación situado en la Calle Prim, 19 de Madrid por importe de 16.050 miles de euros.

REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

Anexos

REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

ANEXO I

(Miles de euros)

							Resultado Ejercicio 2004 antes de Impuestos	
Sociedades Consolidadas por Integración Global	Domicilio	Actividad	% Par- ticip.	Valor Neto	Capital	Reservas y Resultados	Ordinario	Extraord.
R y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L.	Pº de la Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	51,00	2.295	4.500	1.335	2.344	-
Centro de Información y Servicios para el Mercado, S.A.U.	Pº de la Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	100,00	969	668	1.245	900	(6)
Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.A.	Pº de la Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	100,00	340	240	903	344	1
Portfolio Imobiliária Unipessoal Lda.	Avda da Liberdade, 249-Lisboa	Inmobiliaria	100,00	3.791	250	3.541	(531)	-
Sempreda, S.L.U.	Pº de la Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	100,00	17.361	18.010	(649)	(648)	-
Servicios Índice, S.A.	Pº de la Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	67,96	5.843	8.000	598	1.612	-
Planigesa, S.A.º de la Castellana,	216 – Madrid	Inmobiliaria	71,00	31.364	46.878	384	3.012	-
Fomento de Equipamien- tos Inmobiliarios, S.L	Pº de la Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	66,66	2.137	3.025	414	1.923	-
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	Pº de la Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	99,42	10.024	4.147	2.825	2.648	-
Construcciones Euromar, S.L. (a)	Avda. Doctor Gadea, 23 – Alicante	Inmobiliaria	51,00	3.671	3.000	(583)	(300)	-
Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L.	Pº de la Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	51,00	3.890	8.715	(1.086)	1.922	1.042
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	Avda. de Aragón, 30 – Valencia	Inmobiliaria	51,00	920	1.803	184	11	-
Hermanos Revilla, S.A. (b)	Pº de la Castellana, 41 – Madrid	Inmobiliaria	51,13	65.250	54.881	82.012	20.489	464
Boane 2003, S.A. (b)	Pº de la Castellana, 41 – Madrid	Inmobiliaria	51,13	14.667	8.714	212	332	-
Festival Parks Leganés, S.A.	Pº de la Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	100,00	893	1.000	(107)	(17)	-
Noralia, S.A.	Pº de la Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	51,00	2.907	5.700	721	1.714	-
Valaise, S.L.	Pº de la Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	100,00	9	10	(1)	(1)	-
Retingle, S.L.	Pº de la Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	50,10	10.742	21.481	(40)	(40)	-
Realia Polska Inwestycje, ZOO (c)	Brama Zachodnia, Al, Jerozolimskie, 92, 807 Varsovia	Inmobiliaria	100,00	1.015	1.015	-	-	-

- (a) Con motivo de la aportación que FCC realizó a FCC Inmobiliaria, S.A. en 1993 se procedió a reasignar el valor de la Cartera Euromar en 4.668 miles de euros.
- (b) Sociedades pertenecientes al Subgrupo Planigesa
- (c) 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.

REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

ANEXO II

(Miles de euros)

							Resultado Ejercicio 2004 antes de Impuestos	
Sociedades Consolidadas por integración proporcional	Domicilio	Actividad	% Particip.	Valor Neto	Capital	Reservas y Resultados	Ordinario	Extraord.
Portfolio Inmobiliario, S.A.U.	Pº de la Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	50,00	6.996	12.620	1.372	(5.696)	-
Astaco, S.A.	C/ Gral. Pardiñas, 73 – Madrid	Inmobiliaria	50,00	3.053	7.766	(1.661)	124	-
San Gregorio 2000, S.L.	Ctra. Gral. Del Sur Km. 53 - Maspalo- mas – Las Palmas	Inmobiliaria	50,00	11.670	24.040	(699)	(446)	-
Setecampos Sociedade Imobiliária, S.A.	Avda. da Liberdade, 245 – Lisboa	Inmobiliaria	50,00	6.178	2.500	9.855	(8.447)	(9)
Studio Residence Iberia – Investimentos Imobi- liarios, S.A.	R. de Meladas, 380 Molezos – Stª Mª da Feira	Inmobiliaria	50,00	25	50	3	7	(1)
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	C/ Claudio Coello, 91 – Madrid	Inmobiliaria	33,36	20.131	20	43.226	(143)	-
Marina San Antonio Abad, S.L.	Pº de la Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	50,00	75	200	(49)	(49)	-
Sociedades Consolidadas por Puesta en Equivalencia								
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	Avda. Ortega y Gasset, 194-196 Málaga	Inmobiliaria	24,00	6.667	27.800	(22)	(35)	-
Ronda Norte Denia, S.L.	Avda. de Aragón, 30 – Valencia	Inmobiliaria	32,63	154	475	(8)	(2)	-

REALIA Business, S.A.
y sociedades dependientes

Informe de Gestión

Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2004

Evolución del ejercicio 2004 y evolución previsible del Grupo

1) Durante el ejercicio 2004, las variaciones efectuadas en el perímetro de consolidación, respecto al ejercicio precedente, han sido:

SOCIEDAD	CAPITAL (Miles de euros)	% REALIA	CRITERIO CONSOLIDACIÓN
Incorporaciones:			
Retingle S.L.	21.481	50,1	GLOBAL
Valaise S.L.	10	100,0	GLOBAL
Realia Polska Inwestycje SP Z.O.O.	1.015	100,0	GLOBAL.
Marina San Antonio Abad S.L.	200	50,0	PROPORCIONAL

No se han producido salidas del perímetro de consolidación, salvo las de las sociedades Molar 88 S.A., Poce S.A. y Urbanizadora del Jarama S.A. ,que han sido absorbidas por Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000 S.L.

Las variaciones accionariales realizada durante el citado periodo han sido:

- Incremento en la participación de la sociedad Asuntos Generales Inmobiliarios S.A. en un 1,80 % mediante la adquisición de 12.420 acciones.
- Venta del 17,46% de las acciones de Servicios Indice S.A. a la sociedad inmobiliaria Nozar S.A. dejando nuestra participación en el 67,96 %. Además existe un compromiso de venta de otro 17,46% que se debe ejercitar en el próximo ejercicio 2005. A la fecha de elaboración de este informe ya se ha producido la citada venta.

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

(Miles de euros)

SOCIEDAD	Capital 2003	Capital 2004	% Particip.
Sempredda S.L.	10	18.010	100,00
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios S.L.	3.005	3.025	66,66

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

(Miles de euros)

	2004	2003	% Inc.
Entrega de promociones inmobiliarias	480.894	388.155	23,89%
Ingresos por arrendamientos	82.487	72.907	13,14%
Ingresos por prestación de servicios	11.260	9.243	21,82%

estas cifras de negocio, se distribuyen de la siguiente manera:

Líneas de negocios	% Realía Business	% Resto Sociedades
Entrega de promociones inmobiliarias	92,58	7,42
Ingresos por arrendamientos	51,35	48,65
Ingresos por prestación de servicios	11,32	88,68

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

- a) A pesar de que la matriz aporta la mayoría de la cifra de negocio, se han materializado acuerdos de participación en proyectos con nuevos socios que aportarán facturación en ejercicios futuros y que permitirán la expansión del Grupo Realía. Así durante el ejercicio 2005, ya han comenzado las entregas de promociones realizadas con socios locales a través de sociedades como Noralia S.A., Fomento Inmobiliario Asturiano S.L. y Fomento de Equipamiento Inmobiliario S.L.

En esta línea, las asociaciones más importantes formalizadas en el ejercicio 2004 para el desarrollo de grandes Proyectos Urbanísticos, han sido los casos de las sociedades DUSE S.L., donde se ha materializado la compra de los terrenos del polígono del Aeropuerto (Sevilla); el de NORALIA S.A., desde donde se han adquirido un importante suelo en Villanueva del Pítamo (Sevilla), o el de RETINGLE SL., a través de la cual Realía se posiciona en el mercado de Ibiza.

- b) Se han consolidado las subdelegaciones Málaga y Canarias, pasando ésta última a tener plena autonomía operativa a partir de Enero de 2005.
- c) La expansión geográfica de Realía Business se ha visto fuertemente reforzada con la constitución de la sociedad Realía Polska Inwestycje Z.O.O., que nace con la vocación de actuar en el mercado polaco, y que durante el próximo ejercicio comenzará su actividad de promoción inmobiliaria con el desarrollo de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Varsovia.

- d) El volumen de compras y compromisos de adquisición de suelo durante el año 2004, ascendió a la cantidad de 237.463 miles de euros, con un techo edificable superior a los 491.000 m2, que posibilitará el crecimiento del Grupo Realia y pone de manifiesto el esfuerzo inversor realizado por el Grupo.
- e) El volumen de ventas durante el ejercicio 2004 ha continuado a buen ritmo, pues el conjunto de contratos de ventas y arras de las distintas promociones del Grupo Realia ascendieron a 506.201 miles de euros, algunas de las cuales pasaron a formar parte de la cifra de negocios de este ejercicio y otras integraron la cartera de contratos y arras de ejercicios venideros, la cual asciende a 586.535 miles de euros, y que supone un importante porcentaje de cobertura de la cifra de negocios de los ejercicios 2005 y 2006.

Para el próximo ejercicio destacaremos:

- f) El objetivo de alcanzar unas entregas de promociones por encima de 570.000 miles de euros, cifra de negocio que a la fecha de elaboración de este informe, se encuentra en fase de ejecución y con un grado de avance elevado, incluso algunas de las promociones ya han sido entregadas.
- g) Asimismo se seguirá con la política de grandes adquisiciones de suelo y la rotación del mismo.
- h) Se continuará con la política de expansión geográfica tanto en territorio nacional como internacional.

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

- a) Se ha continuado con la enajenación de pequeñas propiedades no estratégicas para la compañía, por su tamaño, ubicación, o no ser propietario único. Al cierre del ejercicio, solo quedan tres propiedades de esta índole.
- b) Se han puesto en marcha dos nuevos proyectos de Centros Comerciales a través de Realia Business S.A. y la sociedad participada Festival Park S.L., que se ubicarán en las localidades de Guadalajara y Leganés, y que a lo largo del 2005 irán desarrollándose como autopromoción.
- c) A lo largo del ejercicio la sociedad patrimonial denominada SEMPREDAS S.L. (100% de Realia Business), adquirió la plena titularidad del edificio "Los Cubos", situado en Madrid, C/ Albacete n° 5, con una superficie alquilable sobre rasante de 18.324 m2 y una inversión de 60.902 miles de euros
- d) Asimismo, en el año 2004 se ha producido la primera adquisición patrimonial de carácter netamente industrial, con la compra de una nave en el polígono industrial del "El Sequero", situado en la localidad riojana de Agoncillo, que ha supuesto 36.332 m2 nuevos de alquiler, y una inversión de 10.404 miles de euros, destacando que dicha nave está ocupada por un solo inquilino y con un contrato a largo plazo, cuyo vencimiento es el año 2019.
- e) Es de destacar, que a finales de 2004 se adquirieron terrenos para inmovilizado en curso de un centro comercial "factory" en la localidad de Murcia, dichos terrenos se encuentran perfectamente calificados urbanísticamente y poseen licencia de ejecución de obras. Este proyecto ha supuesto la incorporación de una edificabilidad potencial de 30.000 m2, con un valor de compra de 11.000 miles de Euros, y que durante el año 2005 se iniciará su desarrollo inmobiliario.

- f) De acuerdo con la política de la Compañía de rotar activos maduros y no estratégicos, en el ejercicio 2004 se procedió a la venta del edificio sito en Madrid, C/Alcalá 224-226, así como las oficinas de Pº de Gracia, 103, cuya rehabilitación se concluyó este mismo año. Para el ejercicio 2005 ya se tienen cerradas operaciones de venta de este tipo de inmuebles, tales como los locales del citado edificio de Pº de Gracia y la venta parcial de los terrenos donde se ubica la nave logística de San Sebastián de los Reyes (Madrid), y cuya formalización esta materializada al día de la formulación de estas cuentas anuales.
- g) Para el ejercicio 2005 y sucesivos, la Compañía tiene previsto dentro de su plan estratégico importantes inversiones para la adquisición y/o desarrollo de nuevos proyectos, tanto en el segmento de oficinas, como en el de centros comerciales. En esta línea, en el mes de Febrero 2005 se ha adquirido a través de la sociedad del grupo, Hermanos Revilla S.A., un edificio situado en Madrid C/ Prim nº 19, por un importe de 16.291 miles de euros y con una superficie s/ rasante de 2.786 m2.

Por último, debemos reseñar, el buen comportamiento del área de servicios, donde nuestras participadas CISMISA y TMI, han visto reforzadas sus cifras de negocio con la incorporación y consolidación de nuevas líneas de negocio, tal es el caso de las líneas de comercialización de obra nueva y de playa en Cismisa, cuyos niveles de contratación se ha incrementado en el ejercicio un 43 %, o el caso de TMI, donde va a líneas con mayor valor añadido como es el caso de ejecución y mantenimiento de Campos de Golf, que al cierre del año 2004 ya contaba con 3 proyectos en su cartera.

Acciones Propias y política de Investigación y desarrollo.

Por último, significar que durante el presente ejercicio, el Grupo no ha realizado operación alguna con acciones propias ni ha destinado presupuesto alguno a actividades de investigación y desarrollo.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Con fecha 26 de enero de 2005 la Sociedad Dominante ha procedido a la venta de 17,46% de los títulos de la Sociedad Servicios Índice, S.A. por un importe de 10.752 miles de euros. El beneficio de esta venta ha ascendido a 9.532 miles de euros.

El 24 de enero de 2005 se elevó a escritura pública la venta por parte de la Sociedad Dominante de una nave industrial sita en San Sebastián de los Reyes (Madrid). El resultado obtenido por esta enajenación ha ascendido a 9.075 miles de euros.

Adicionalmente, el 27 de enero de 2005 se elevó a pública la venta por parte de la Sociedad Dominante de los locales comerciales del inmueble sito en la calle Paseo de Gracia, 103 (Barcelona). El resultado obtenido por esta enajenación ha ascendido a 8.108 miles de euros.

Con fecha 1 de febrero de 2005 la sociedad Hermanos Revilla, S.A. ha adquirido un edificio en explotación situado en la Calle Prim, 19 de Madrid por importe de 16.050 miles de euros.

REALIA Business, S.A.

**Informe de Auditoría, Cuentas Anuales
e Informe de Gestión al 31 de diciembre de 2004**

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 2004, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2004, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2004. Con fecha 10 de marzo de 2004 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2003, en el que expresamos una opinión con una salvedad por uniformidad en la aplicación de principios y normas contables que no tiene efecto en las cuentas anuales del ejercicio 2004.
3. De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad, como cabecera de grupo, está obligada a formular cuentas anuales consolidadas de forma separada, sobre las que con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría con una opinión favorable. El efecto de la consolidación, realizada a partir de los registros contables de las sociedades que componen el grupo, en comparación con las cuentas anuales individuales adjuntas, supone un aumento de las reservas y beneficios del ejercicio de 20.463 y 2.352 miles de euros, respectivamente, así como un aumento de los activos y de la cifra de negocio de 525.079 y 85.664 miles euros, respectivamente.
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2004 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 2004 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2004 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 2004. 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

Inscrita en el R.O.A.C. N° S0665

Javier Parada Pardo

18 de marzo de 2005

REALIA Business, S.A.

Balance de situación al 31 de diciembre de 2004 y 2003

(Expresados en Miles de Euros)

Activo	2004	2003
Inmovilizado		
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 5)	648	1.093
Inmovilizaciones materiales (Nota 6)	357.873	343.870
Construcciones para arrendamiento	371.251	352.796
Construcciones para uso propio	7.405	7.405
Otros conceptos	57.577	56.694
Anticipos y construcciones en curso	13.065	12.772
Amortización acumulada	(59.387)	(51.934)
Provisiones	(32.038)	(33.863)
Inmovilizaciones financieras (Nota 7)	165.616	132.173
Deudores a largo plazo (Nota 10)	9.179	7.862
Total inmovilizado	533.316	484.998
Gastos a distribuir en varios ejercicios (Nota 8)	1.974	3.340
Activo circulante		
Existencias (Nota 9)	727.530	722.564
Terrenos y solares	335.708	349.205
Promociones en curso de ciclo corto	203.791	187.726
Promociones en curso de ciclo largo	122.706	135.896
Edificios construidos	46.111	25.616
Anticipos a proveedores	19.993	25.430
Provisión por depreciación	(779)	(1.309)
Deudores (Nota 10)	55.486	60.482
Inversiones financieras temporales (Nota 12)	2.718	8.955
Tesorería	2.741	1.494
Ajustes por periodificación (Nota 8)	1.464	1.829
Total activo circulante	789.939	795.324
Total activo	1.325.229	1.283.662

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria y el Anexo I forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2004.

REALIA Business, S.A.

Balance de situación al 31 de diciembre de 2004 y 2003

(Expresados en Miles de Euros)

Pasivo	2004	2003
Fondos propios (Nota 13):		
Capital suscrito	66.570	66.570
Prima de emisión	215.851	215.851
Reservas	154.891	104.467
Beneficio del ejercicio	114.192	103.496
Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(48.078)	(44.935)
Total fondos propios	503.426	445.449
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1	26
Provisión para riesgos y gastos (Nota 7 y 19)	23.163	17.999
Acreeedores a largo plazo		
Deudas con Entidades de crédito (Nota 14)	226.448	164.601
Empresas del Grupo y asociadas (Nota 16)	122.480	178.992
Acreeedores por operaciones de tráfico (Nota 15)	84.851	126.634
Total acreeedores a largo plazo	433.779	470.227
Acreeedores a corto plazo		
Deudas con Entidades de crédito (Nota 14)	2.351	21.778
Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 16)	65.186	46.840
Acreeedores comerciales (Nota 15)	249.178	248.445
Otras deudas no comerciales (Nota 17)	44.970	30.339
Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 19)	3.095	2.559
Ajustes por periodificación	80	-
Total acreeedores a corto plazo	364.860	349.961
Total pasivo	1.325.229	1.283.662

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria y el Anexo I forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2004.

REALIA Business, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2004 y 2003

(Expresadas en Miles de Euros)

Debe	2004	2003
Gastos:		
Gastos de explotación		
Aprovisionamientos (Nota 21)	314.504	294.473
Gastos de personal (Nota 21)	10.848	10.110
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado (Notas 5 y 6)	8.172	7.463
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 21)	136	(155)
Variación de la provisión para riesgos (Nota 19)	4.113	3.771
Otros gastos de explotación	35.407	33.654
	373.180	349.316
Beneficios de explotación	142.321	104.721
Gastos financieros		
Gastos financieros y gastos asimilados	13.735	10.783
Beneficios de las actividades ordinarias	129.148	94.294
Pérdidas y gastos extraordinarios		
Variación de las provisiones de inmovilizado (Notas 6 y 7)	(363)	1.535
Pérdidas procedentes del inmovilizado y cartera de control (Nota 19)	1.057	325
Gastos extraordinarios	31	57
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	60	20
	785	1.937
Resultados extraordinarios positivos	25.062	39.693
Beneficios antes de impuestos	154.210	133.987
Impuesto sobre Sociedades (Nota 18)	40.018	30.491
Beneficio del ejercicio	114.192	103.496

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria y el Anexo I forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2004.

REALIA Business, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2004 y 2003

(Expresadas en Miles de Euros)

Haber	2004	2003
Ingresos:		
Ingresos de explotación		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 21)	488.977	425.210
Aumento de existencias	23.370	23.794
Otros ingresos de explotación	3.154	5.033
	515.501	454.037
Ingresos financieros		
Ingresos en participaciones de capital	337	147
Otros intereses e ingresos asimilados	225	209
	562	356
Resultados financieros negativos	13.173	10.427
Beneficios e ingresos extraordinarios		
Beneficios en enajenación de inmovilizado y cartera de control (Notas 6 y 7)	25.836	38.259
Ingresos extraordinarios	11	59
Ingresos de ejercicios anteriores	-	3.312
	25.847	41.630
Resultados extraordinarios negativos	-	-

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria y el Anexo I forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2004.

REALIA Business, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2004

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 Planigesa, 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.

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

2 Bases de presentación de las cuentas anuales

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

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

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

3 Distribución de resultados

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2004 adjunta, presenta unos beneficios después de impuestos de 114.192 miles de euros. El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas la siguiente distribución de resultados:

(Miles de euros)

Bases de reparto	
Pérdidas y ganancias	114.192
	114.192
Distribución	
A dividendos	58.341
A reserva voluntaria	55.851
	114.192

Las Comisiones Ejecutivas de fechas 31 de marzo, 28 de junio, 21 de septiembre y 15 de diciembre de 2004 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
31 de marzo de 2004	8.044	12,08%
28 de junio de 2004	12.944	19,44%
21 de septiembre de 2004	11.095	16,66%
15 de diciembre de 2004	15.995	24,03%
Total	48.078	72,21%

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 2004.

(Miles de euros)

	29 de febrero 2004	31 de mayo 2004	31 de agosto 2004	31 de octubre 2004
Resultado neto de impuestos	13.782	33.503	60.667	71.624
Cash flow neto de impuestos	14.245	35.522	64.245	76.259
Tesorería y disponible en otras fuentes de financiación	190.970	193.544	129.447	154.646

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 periodo de doce meses posterior y que muestran una situación suficiente de liquidez para efectuar el pago de dichos dividendos.

4 Normas de valoración

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

a) 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 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:

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

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

Los edificios 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 u otros productos inmobiliarios.

Se consideran empresas del Grupo aquellas en las que se posee más del 50% del capital social o cuando los estatutos sociales u otros acuerdos otorgan a Realía 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. No existen participaciones en empresas con cotización oficial.

El efecto estimado de la consolidación en comparación con las cuentas anuales adjuntas, supondría unos incrementos en torno a 525.079 miles de euros en el volumen de activos, de 85.664 miles de euros en el importe neto de la cifra de negocios, de 20.465 miles de euros en el volumen de reservas de la sociedad y de 2.352 miles de euros en el resultado del ejercicio.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

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

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

h) 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 afluorarán 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.

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

j) 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.

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

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

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

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.

Entre otras inversiones, la Sociedad ostenta el 50% de la propiedad de un Centro de Ocio en Alcobendas (Madrid), el cual está siendo explotado en régimen de Comunidad de Bienes. Consecuentemente, las cuentas anuales incluyen los activos, pasivos, ingresos y gastos de dicha comunidad en función del porcentaje de propiedad.

La integración de las Uniones Temporales de Empresas y de la Comunidad 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.

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 31.12.03	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.04
Coste					
Aplicaciones informáticas	801	107	-	331	1.239
Anticipos	624	103	(396)	(331)	-
Total coste	1.425	210	(396)	-	1.239
Amortización acumulada:					
Aplicaciones informáticas	(332)	(259)	-	-	(591)
Total amortización acumulada	(332)	(259)	-	-	(591)
Total coste neto	1.093	(55)	(396)	-	648

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 31.12.03	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.04
Coste:					
Terrenos y construcciones	360.201	10.914	(8.057)	15.598	378.656
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	12.772	16.749	-	(16.456)	13.065
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	54.761	261	(622)	858	55.258
Otro inmovilizado	1.933	386	-	-	2.319
Total coste	429.667	28.310	(8.679)	-	449.298
Amortización acumulada:					
Construcciones	(24.683)	(4.329)	439	-	(28.573)
Otras instalaciones, utillaje, mobiliario y otro inmovilizado	(27.251)	(3.734)	171	-	(30.814)
Total amortización acumulada	(51.934)	(8.063)	610	-	(59.387)
Provisión por depreciación de inmovilizado	(33.863)	(122)	1.947	-	(32.038)
Total coste neto	343.870	20.125	(6.122)	-	357.873

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2004 ascienden a 1.777 miles de euros.

a) Terrenos y construcciones. Al 31 de diciembre de 2004, la Sociedad tiene inmuebles destinados al arrendamiento por valor de 371.251 miles de euros, antes de considerar la amortización acumulada. Del total del coste registrado en el epígrafe de "Terrenos y construcciones" un importe de 148.032 miles de euros corresponde al valor de los solares.

De la cifra de inmovilizado material destinado a arrendamientos y uso propio el importe destinado a uso propio representa el 1,96%.

La adición más significativa del epígrafe de "Terrenos y construcciones" corresponde a la adquisición de una nave industrial sita en el polígono industrial de "El Sequero" en Agoncillo (Logroño), por un importe de 10.404 miles de euros que se encuentra actualmente arrendado con un periodo de vigencia hasta el ejercicio 2019.

La disminución más significativa de los epígrafes de "Terrenos y construcciones" y "Otras instalaciones, utillaje y mobiliario" se origina como consecuencia de la venta de las oficinas del edificio sito en el Paseo de Gracia 103 (Barcelona) y de la totalidad del edificio sito en la calle Alcalá 224-226 (Madrid). Los resultados obtenidos por estas enajenaciones han ascendido a 13.564 miles de euros y 2.575 miles de euros respectivamente, que

se encuentran registrados en el epígrafe de “Beneficios en enajenación de inmovilizado material” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

b) Inmovilizaciones en curso. Del total del coste registrado en el epígrafe de “Anticipos e inmovilizado en curso”, un total de 66 miles de euros corresponden a anticipos, correspondiendo el resto, por importe de 12.999 miles de euros, a diversas activaciones en inmovilizado en curso.

Las adiciones en el epígrafe de “Anticipos e inmovilizado en curso” ascienden a 16.749 miles de euros y corresponden fundamentalmente a:

- a) La adquisición de dos solares en Murcia por un importe de 11.000 miles de euros para la construcción de un centro comercial cuya licencia de obra ha sido igualmente capitalizada en el ejercicio por importe de 1.547 miles de euros.
- b) La activación de diversos anticipos derivados del contrato de compraventa del edificio denominado Cine Proyecciones (Madrid) por importe de 3.007 miles de euros.

Los traspasos en el ejercicio del epígrafe de “Anticipos e inmovilizado en curso” ascienden a 16.456 miles de euros, de los cuales 15.598 miles de euros se integran en la partida de “Terrenos y construcciones” y 858 miles de euros en la de “Otras Instalaciones”. Estos traspasos corresponden a:

- a) El traspaso del edificio denominado Cine Proyecciones (Madrid) por importe de 11.330 miles de euros al epígrafe de “Terrenos y construcciones”, al haberse producido la terminación de la rehabilitación del edificio. Del importe traspasado, 3.674 miles de euros corresponden al valor del solar y 7.656 miles de euros al valor de las construcciones para arrendamiento.
- b) El resto de los traspasos de inmovilizaciones en curso a los epígrafes de “Terrenos y construcciones” y “Otras instalaciones, utillaje y mobiliario” por importe de 5.126 miles de euros, corresponden a la finalización de las obras de remodelación del edificio de Paseo de Gracia (Barcelona) que ha sido vendido en el ejercicio.

Del total del coste registrado en inmovilizaciones en curso, un importe de 12.668 miles de euros corresponde al valor de los solares.

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

	M² s/r	% Ocupación
Sevilla	33.042	98,97%
Barcelona	33.752	97,08%
Madrid	86.526	97,32%
Logroño	36.332	100,00%
Otros	251	100,00%
	189.903	98,08%

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

	M² s/r	% Usos
Oficinas	110.998	58,45%
Comercial – Ocio	42.573	22,42%
Logístico	36.332	19,13%
	189.903	100,00%

d) Provisión por depreciación de inmovilizado. El epígrafe de “Provisión por depreciación de inmovilizado” presenta el siguiente detalle a 31 de diciembre de 2004.

(Miles de euros)

Diagonal Sarriá	29.996
C.N. Kansas City	1.920
Otras provisiones	122
	32.038

Durante el ejercicio 2004 se ha producido una reversión en el epígrafe “Provisión por depreciación de inmovilizado” por importe neto de 1.947 miles de euros, de los que 1.792 miles de euros corresponden a la reversión de parte de la provisión por depreciación de inmovilizado del edificio Diagonal Sarriá, por la amortización realizada en el ejercicio y 155 miles de euros corresponden a la reversión de parte de la provisión por depreciación de inmovilizado del Centro de Negocios Kansas City.

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

Al 31 de diciembre de 2004 existe un único activo inmovilizado proveniente de la sociedad Realía-Heron, C.B., por importe de 32.133 miles de euros en garantía de un crédito hipotecario, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2004 asciende a 23.394 miles de euros registrados a largo plazo y 445 miles de euros a corto plazo (véase Nota 14).

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

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

Existen los siguientes compromisos de venta de inmovilizados al cierre del ejercicio 2004:

a) Locales comerciales del edificio situado en el Paseo de Gracia (Barcelona), que se encuentran bajo promesa de venta en documento público por importe de 9.572 miles de euros (véase Nota 25). Por dicha promesa se ha recibido un anticipo de 3.005 miles de euros.

b) Nave industrial en San Sebastián de los Reyes (Madrid), que se encuentra bajo promesa de venta por importe de 19.300 miles de euros (véase Nota 25). Por dicha promesa se ha recibido un anticipo de 2.175 miles de euros.

7 Inmovilizado financiero

Los movimientos habidos durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2004 en las diversas cuentas del epígrafe de “Inmovilizaciones financieras” han sido los siguientes:

(Miles de euros)

	Saldo 31.12.03	Adiciones	Retiros	Saldo 31.12.04
Participaciones en empresas del Grupo	77.990	34.222	(2.247)	109.965
Participaciones en empresas asociadas	64.563	143	-	64.706
Créditos a empresas del Grupo a Largo Plazo	-	1.530	-	1.530
Depósitos y fianzas	5.249	872	(642)	5.479
	147.802	36.767	(2.889)	181.680
Provisiones	(15.629)	(7.480)	7.045	(16.064)
Valor neto	132.173	29.287	4.156	165.616

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.

a) Adiciones del ejercicio 2004. Las adiciones más significativas del ejercicio en el epígrafe de “Participaciones en empresas del Grupo” corresponden a la ampliación de capital en las sociedades Sempreda, S.L. y Portfolio Imobiliária Unipessoal LDA por importe de 18.000 miles de euros y 4.199 miles de euros respectivamente, de las que la Sociedad posee el 100% del capital social y a la constitución de las sociedades Retingle, S.L. y Realia Polska Inwetycje SP. Z.O.O. por importe de 10.762 miles de euros y 1.015 miles de euros respectivamente (4.250 miles de zlotys polacos) mediante la suscripción del 50,10% y 100% del capital social respectivamente.

Adicionalmente, en diciembre del ejercicio 2004 la Sociedad ha concedido un préstamo a la empresa del Grupo Fomento Inmobiliario Levantino por un importe de 1.530 miles de euros y vencimiento 19 de diciembre de 2006 prorrogable 2 años, devengando un interés anual del Euribor más 0,50%.

b) Retiros del ejercicio 2004. Con fecha 29 de julio de 2003, se produce la firma de una promesa recíproca de venta de hasta un 40% de los títulos de la sociedad Servicios Índice, S.A., siendo las fechas límite para la venta el 30 de enero de 2004 y 30 de enero de 2005 (véase Nota 25). En cumplimiento de la citada promesa recíproca, en fecha 29 de enero de 2004, la Sociedad ha procedido a la venta del 17,46% de los títulos de la sociedad Servicios Índice, S.A. por un importe de 10.752 miles de euros. En consecuencia, se produce una disminución en el ejercicio en el epígrafe de “Participaciones en empresas del Grupo” por importe de 2.247 miles de euros de coste y 1.027 miles de euros de provisión.

El resultado obtenido por esta enajenación ha ascendido a 9.532 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. Este resultado se encuentra corregido mediante una provisión por importe de 1.051 miles de euros registrada en el epígrafe “Provisión para riesgos y gastos” del balance de situación adjunto, por encontrarse sujeto el precio de venta a la edificabilidad bruta que se reconozca en los terrenos propiedad de Servicios Índice, S.A. Al 31 de diciembre de 2004 dicha provisión asciende a 1.352 miles de euros (véase Nota 19).

c) Otra información. Con fecha 5 de noviembre de 2004 las Juntas Generales y Universales de Socios de las sociedades Molar 88, S.A., Poce, S.A. y Urbanizadora del Jarama, S.A. aprobaron la fusión mediante la absorción de las respectivas sociedades por la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas, S.L. con aprobación de los balances de fusión cerrados al día 31 de octubre de 2004 formalizándose su elevación a público con fecha 16 de diciembre de 2004, quedando disueltas y extinguidas sin periodo de liquidación. Como consecuencia de esta fusión por absorción, la sociedad Inmobiliarias Rústicas y Urbanas, S.L. amplía su capital social en 14.078 miles de euros, que fueron suscritas por Realía Business, S.A. y el resto de sus socios en la misma proporción de su participación.

8

Gastos a distribuir en varios ejercicios

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

La parte de estos intereses con vencimiento inferior a un ejercicio se encuentran registrados en el epígrafe de “Ajustes por periodificación” del activo del balance de situación a 31 de diciembre de 2004 adjunto, por un importe de 1.457 miles de euros.

9

Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2004, en su práctica totalidad de uso residencial, es la siguiente:

(Miles de euros)

	Coste	Provisión	Neto
Terrenos y solares	335.708	(779)	334.929
Obras en curso de construcción de ciclo corto	203.791	-	203.791
Obras en curso de construcción de ciclo largo	122.706	-	122.706
Edificios construidos	46.111	-	46.111
Anticipos a proveedores	19.993	-	19.993
Total	728.309	(779)	727.530

El movimiento habido durante el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2004 en los principales epígrafes de existencias ha sido el siguiente:

(Miles de euros)

	Saldo 31.12.03	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.04
Terrenos y solares	349.205	115.111	(45.349)	(83.259)	335.708
Obras en curso de construcción de ciclo corto	187.726	106.875	(3)	(90.807)	203.791
Obras en curso de construcción de ciclo largo	135.896	68.848	(1.464)	(80.574)	122.706
Edificios construidos	25.616	8.977	(243.122)	254.640	46.111
	698.443	299.811	(289.938)	-	708.316

Al 31 de diciembre de 2004 las adiciones más significativas habidas en el epígrafe de “Terrenos y solares” han sido las siguientes:

	Provincia	Miles de euros
Sant Feliu	Gerona	17.325
Roquetas de Mar	Almería	14.013
Sabadell	Barcelona	12.507
Hortaleza (Valdebebas)	Madrid	14.058
Granollers	Barcelona	10.522
Torres del Mar	Gran Canaria	7.053
Real de la Villa	Madrid	6.201
Fuenlabrada	Madrid	5.125
Arroyo Molinos U23	Madrid	4.627
Arroyo de la Encomienda	Valladolid	3.922
UA12 – Diagonal Poblenou	Barcelona	291
		95.644

Con motivo de la aportación de rama de actividad realizada por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. durante el ejercicio 1993, la Sociedad recibió los solares Jardín del Mar (Campello) y Valdemoro (Madrid), a los que se efectuaron reasignaciones sobre los valores contables aportados por importes de 3.997 y 1.044 miles de euros, respectivamente. Durante el ejercicio 2004 no se han realizado ajustes de carácter fiscal por este concepto. La reversión total a origen asciende a la cantidad de 4.493 miles de euros.

Durante el ejercicio 2001 y como consecuencia de la disolución con adjudicación al accionista único de activos y pasivos de Centro Inmobiliario Caja de Madrid, S.A. se produjo la revalorización a efectos fiscales de la

Promoción Santa Clotilde por importe de 1.397 miles de euros. La reversión total a origen asciende a la cantidad de 1.260 miles de euros.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2004 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 479.899 miles de euros, de los cuales 79.463 miles de euros se han materializado en pagos o efectos comerciales 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 2004 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 77.474 miles de euros, de los cuales se han materializado en pagos 19.993 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 2004.

El detalle del epígrafe de “Anticipos a proveedores” a 31 de diciembre de 2004 es el siguiente detalle:

Suelos	Miles de euros
Galp Lisboa	6.484
Patraix	4.192
Arroyomolinos X-E7	3.749
Pinto	2.700
Golf Maresme	1.311
Resto suelo y otros	1.557
	19.993

Estos anticipos corresponden principalmente a las cantidades pagadas a cuenta de suelo a adquirir y para los que al 31 de diciembre de 2004 no se había producido la transmisión de la propiedad a la Sociedad.

Asimismo al 31 de diciembre de 2004 existen compromisos de compras de existencias por un importe de 63.270 miles de euros, de los cuales no se ha materializado ningún pago, como consecuencia de estar sujetos al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas.

Durante el ejercicio 2004 la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros en existencias.

Todos los inmuebles en curso y terminados se encuentran asegurados con un seguro “Todo riesgo construcción” durante la fase de ejecución y con el oportuno seguro de comunidades, en los supuestos de estar acabados.

10 Deudores

El desglose del epígrafe de “Deudores” a corto plazo del balance de situación al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

(Miles de euros)

Cientes por ventas	9.533
Efectos a cobrar a corto plazo	22.726
Efectos impagados	83
Otros deudores	24.074
	56.416
Provisión para insolvencias	(930)
	55.486

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 2005.

Los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos cuyo vencimiento es posterior al año 2005, se encuentran recogidos en el epígrafe de “Deudores a largo plazo” del balance de situación adjunto.

El resto de deudores presenta el siguiente desglose:

(Miles de euros)

Empresas del Grupo	49
Empresas asociadas	248
Administraciones Públicas (Nota 11)	21.929
Deudores varios	1.848
	24.074

Al 31 de diciembre de 2004, los saldos mantenidos con empresas del Grupo y empresas asociadas corresponden a operaciones de tráfico.

11 Administraciones Públicas

El detalle de los saldos mantenidos con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2004 e incluidos en los epígrafes deudores y acreedores no comerciales, presenta el siguiente detalle:

(Miles de euros)

Saldos deudores (Nota 10):	
IGIC	3
Hacienda Pública deudor por IVA	3.296
Hacienda Pública IVA/IGIC soportado diferido	5.317
Impuestos anticipados (Nota 18)	13.313
	21.929
Saldos acreedores (Nota 17):	
Impuesto sobre el valor añadido, acreedor	40
IGIC, acreedor	81
Impuesto sobre Sociedades a pagar (Nota 18)	18.031
Hacienda Pública por retenciones practicadas	247
Hacienda Pública IVA/IGIC repercutido diferido	513
Organismos de la Seguridad Social	143
Impuestos diferidos (Nota 18)	4.198
Otros impuestos a pagar	2.589
	25.842

12 Inversiones financieras temporales

El detalle del saldo recogido en el epígrafe "Inversiones financieras temporales" del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

(Miles de euros)

Créditos a empresas del Grupo	1
Créditos a empresas asociadas	2.104
Otros créditos	146
Cartera de valores	397
Depósitos y fianzas constituidos	70
	2.718

Al 31 de diciembre de 2004 el epígrafe de “Créditos a empresas asociadas” recoge fundamentalmente cuatro créditos y tres préstamos concedidos en su día a las sociedades Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas, S.L., Molar 88, S.A., Poce, S.A. y Urbanizadora del Jarama, S.A.. Debido a la fusión mediante la absorción de las respectivas sociedades por la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas, S.L., dichas deudas están integradas a 31 de diciembre de 2004 en la sociedad absorbente. El principal de dichos préstamos y créditos asciende a 2.007 miles de euros y los intereses conjuntos devengados a 59 miles de euros, calculados con un interés anual del Euribor mas 0,25%.

Los créditos a empresas del Grupo y asociadas han devengado durante el ejercicio 2004 intereses de mercado.

13 Fondos propios

El movimiento habido en las cuentas de epígrafe de “Fondos propios” durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2004 ha sido el siguiente:

(Miles de euros)

	Saldo 31.12.03	Distribución Resultado 2003	Otros movimientos	Saldo 31.12.04
Capital	66.570	-	-	66.570
Prima de emisión	215.851	-	-	215.851
Reserva legal	15.291	-	-	15.291
Reservas especiales	43.764	-	-	43.764
Reserva voluntaria	45.299	50.424	-	95.723
Diferencia redenominación capital a euros	113	-	-	113
Resultado del ejercicio	103.496	(103.496)	114.192	114.192
Dividendo resultado 2003	(44.935)	44.935	-	-
Dividendo complementario	-	8.137	(8.137)	-
Dividendo activo a cuenta	-	-	(48.078)	(48.078)
Total fondos propios	445.449	-	57.977	503.426

a) Capital social. Al 31 de diciembre de 2004 el capital social 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
	100,00%	66.570

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

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

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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

14 Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo

Los importes dispuestos al 31 de diciembre de 2004 presentan el siguiente detalle:

(Miles de euros)

	Entidades Crédito Asociadas (Nota 16)	Entidades Crédito Ajenas al Grupo
Deudas entidades de crédito a corto plazo	-	273
Préstamos hipotecarios a corto plazo	-	445
Intereses de deudas a corto plazo	336	1.633
	336	2.351
Deudas entidades crédito a largo plazo	119.722	226.448
	119.722	226.448
	120.058	228.799

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

(Miles de euros)

	Entidades Crédito Asociadas	Entidades Crédito Ajenas al Grupo
2005	336	2.351
2006	119.722	203.054
2007 y posteriores	-	23.394
	120.058	228.799

El tipo de interés medio vigente al 31 de diciembre de 2004 aplicable al conjunto de endeudamiento de la Sociedad es del 2,45%.

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

La Sociedad tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés. Los instrumentos utilizados, collars y contratos de permuta financiera de intereses (Interest Rate Swaps) permiten que al 31 de diciembre de 2004 la deuda financiera variable se encuentre protegida en un 62,22% frente a posibles alzas en los tipos de interés. Los vencimientos de estas operaciones se sitúan, en función a su fecha de contratación, fundamentalmente entre febrero y octubre de 2005 (192 millones de euros), correspondiendo el último vencimiento a diciembre de 2009 por la cobertura efectuada en Realía Heron, C.B.

Al 31 de diciembre de 2004 el detalle de la deuda financiera a tipo variable protegida, en función de la cobertura del tipo de riesgo es el siguiente:

(Miles de euros)

Protegida	
Con Collars	155.839
Con IRS	60.000
	215.839

La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en el ejercicio, ha supuesto el aumento del gasto por intereses de la deuda bancaria en 2.575 miles de euros. La valoración a mercado de los derivados contratados en vigor al 31 de diciembre de 2004 supondría una minusvalía de 1.536 miles de euros, que será registrada contablemente al vencimiento de los correspondientes contratos.

Los tipos de interés fijos que se desprenden de estas operaciones se sitúan entre un máximo del 5,95% y un mínimo del 3% para los tipos de interés de referencia (sin tener en cuenta los diferenciales de cada operación de préstamo particular), siendo la media ponderada de los mismos equivalente al 4,022%.

15 Acreedores comerciales a corto y largo plazo

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

15.1 Acreedores comerciales a largo plazo. El detalle del epígrafe de “Acreedores comerciales a largo plazo” al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

(Miles de euros)

Anticipos de clientes	9.095
Fianzas y depósitos	5.497
Acreedores en efectos	2.484
Proveedores por compra de suelos:	
Sin instrumento de pago	21.400
Con efectos comerciales	46.375
	84.851

15.2 Acreedores comerciales a corto plazo. El detalle del epígrafe de “Acreedores comerciales a corto plazo” al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

(Miles de euros)

Anticipos de clientes	75.575
Proveedores por compra de suelos, ejecuciones de obra y prestaciones de servicios:	
Sin instrumento de pago	51.055
Con efectos comerciales	122.548
	249.178

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

16.1 Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo. El detalle del epígrafe de “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo” al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

(Miles de euros)

Proveedores de suelo, empresas del Grupo	2.050
Préstamos de empresas asociadas (Nota 14)	119.722
Fianzas	708
	122.480

16.2 Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo. El detalle del epígrafe de “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

(Miles de euros)

Por trabajos realizados para el inmovilizado	41
Préstamos	5.992
Intereses préstamos	631
Por ejecución de obra y prestación de servicios	58.522
	65.186

17 Otras deudas no comerciales

El detalle del epígrafe de “Otras deudas no comerciales” a 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

(Miles de euros)

Administraciones Públicas (Nota 11)	25.842
Deudas representadas por efectos a pagar	1.921
Dividendo a cuenta	15.995
Otras deudas	1.132
Fianzas y depósitos recibidos	80
	44.970

18 Situación fiscal

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

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

(Miles de euros)

	A Ingresar (Nota 11)	Gasto por Impuesto Sociedades
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	154.211	154.211
Diferencias permanentes	(1.881)	(1.881)
Base contable del impuesto	152.330	152.330
Diferencias temporales originadas en el ejercicio	(4.601)	-
Diferencias temporales originadas en ejercicios anteriores	6.180	-
Base imponible	153.909	152.330
Cuota al 35%	53.868	53.316
Deducciones	(3.409)	(3.409)
Cuota líquida	50.459	49.907
Retenciones y otros pagos	(32.428)	-
Ajuste impositivo ejercicios anteriores	-	(9.889)
Impuesto sobre Sociedades	18.031	40.018

Las diferencias permanentes de la Sociedad incluyen, por importe de 207 miles de euros, la corrección monetaria de las plusvalías obtenidas en la venta de activos fijos.

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

El ajuste impositivo de ejercicios anteriores corresponde fundamentalmente al registro del impuesto anticipado relacionado con la provisión de inmovilizado de Diagonal Sarriá por considerar la Sociedad que se cumple con los criterios para su reconocimiento como activo.

Al 31 de diciembre de 2004 la Sociedad no tiene bases negativas pendientes de compensar.

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

(Miles de euros)

	Diferencia Temporal	Impuesto Anticipado (Nota 11)
Saldo apertura	5.773	2.020
Fondo de Pensiones	(13)	(5)
Provisión Servicios Índice, S.A.	1.051	368
Provisión Diagonal Sarriá	29.996	10.499
Provisión riesgos	1.165	408
Provisión insolvencias	66	23
	38.038	13.313

(Miles de euros)

	Diferencia Temporal	Impuesto Diferido (Nota 11)
Saldo apertura	11.666	4.083
Ventas a plazos de 2004	6.874	2.406
Aplicaciones por cobros 2002	(1.486)	(520)
Aplicaciones por cobros 2003	(5.060)	(1.771)
	11.994	4.198

En el ejercicio 2004, la Sociedad ha acogido a la deducción por reinversión del artículo 36 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades unas rentas por importe de 3.263 miles de euros, habiéndose producido la reinversión en este mismo ejercicio en cumplimiento con lo establecido en los apartados 3 y 4 del citado precepto.

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

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los citados cuatro ejercicios fiscales.

Los Administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la misma como consecuencia de la comprobación de los ejercicios pendientes.

19 Provisiones para riesgos y otras operaciones de tráfico

a) Provisiones para riesgos. La Sociedad ha dotado en el ejercicio 2004 la provisión para la cobertura de garantías de reparación y atención de postventa de las promociones entregadas hasta la fecha según el artículo 13.2.g. de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Esto ha supuesto 4.113 miles de euros de incremento del saldo en el ejercicio 2004, recogándose en el epígrafe de "Variación de la provisión para riesgos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Además, se ha incrementado el saldo en 1.051 miles de euros, recogidos en el epígrafe de "Pérdidas procedentes del inmovilizado y cartera de control" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta a 31 de diciembre de 2004.

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

(Miles de euros)

Saldo a 31 de diciembre de 2003	17.999
Dotación provisión garantías	21.811
Aplicación provisión garantías	(17.698)
Dotación provisión ajuste venta Servicios Índice, S.A.(Nota 7)	1.051
	23.163

b) Provisiones para operaciones de tráfico. Estas provisiones cubren los pasivos contingentes que pudieran derivarse de reclamaciones de terceros como consecuencia de operaciones de tráfico pendientes de resolución al cierre del ejercicio y posibles riesgos. Al 31 de diciembre de 2004 asciende a un importe de 3.095 miles de euros, habiéndose dotado durante el ejercicio 2004 un saldo neto de 536 miles de euros, que se recogen en el epígrafe de "Variación de las provisiones de tráfico" (véase Nota 21-d) de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta a 31 de diciembre de 2004.

20 Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al cierre del ejercicio, el importe global de las garantías comprometidas con terceros asciende a 327.480 miles de euros, siendo su desglose el siguiente:

(Miles de euros)

Cantidades anticipadas por clientes	61.458
Compra de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros	266.022
	327.480

El apartado “Otros”, corresponde a garantías prestadas en concursos, garantías urbanísticas y reclamaciones ante organismos y administraciones públicas. Adicionalmente se incluyen en este apartado 58.400 miles de euros correspondientes a la garantía prestada ante una entidad de crédito por la Sociedad a favor de Sempreda, S.L. por la financiación, sin garantía real, para la compra por esta última de un edificio de oficinas en Madrid.

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.

21 Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios. La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2004 por actividad y localización geográfica ha sido la siguiente:

1) Categorías de actividades

(Miles de euros)

	Cifra de Negocios	%
Promociones inmobiliarias	445.240	91,06%
Alquiler de bienes inmobiliarios	42.361	8,66%
Servicios técnicos y otras actividades	1.376	0,28%
	488.977	100,00%

2) Localización geográfica de los mercados

(Miles de euros)

Comunidades Autónomas	Cifra de Negocios	%
Andalucía	40.365	8,25%
Cataluña	94.568	19,34%
Madrid	217.498	44,48%
Valencia	88.206	18,05%
Canarias	14.771	3,02%
Castilla y León	31.562	6,45%
Castilla La Mancha	1.787	0,37%
La Rioja	30	0,01%
Baleares	190	0,04%
	488.977	100,00%

b) Aprovisionamientos. El desglose del importe registrado como “Aprovisionamientos” en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2004 de la Sociedad, es el siguiente:

(Miles de euros)

Compras de Terrenos y solares	135.316
Variación de existencias	13.496
Obras y servicios realizados por terceros	165.692
	314.504

La tipología de este consumo corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a 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:

1) Tipología del personal

El número medio de personas empleadas en la Sociedad durante el ejercicio 2004, distribuido por categorías profesionales y tipo de contrato, es el siguiente:

Categorías	Número Medio de Empleados
Directivos y Titulados grado superior	67
Técnicos y titulados grado medio	38
Administrativos, vendedores y asimilados	62
	167

2) Tipos de contrato

	Número Medio de Empleados
Número medio personal fijo	161
Número medio personal eventual	6
	167

3) Costes de personal

El detalle del epígrafe de “Gastos de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

(Miles de euros)

Sueldos, salarios y asimilados	8.742
Cargas sociales	1.396
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones	456
Otros gastos sociales	254
	10.848

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 2004 adjunta es el siguiente:

(Miles de euros)

Variación provisión existencias	
Dotación	-
Aplicación	(530)
Variación provisión insolvencias	
Dotación	248
Aplicación	(118)
Variación otras provisiones de tráfico (Nota 19)	
Dotación	3.095
Aplicación	(2.559)
	136

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	5.125	-
Gastos asociados a compras de terrenos	-	6.432
Obras y servicios realizados por terceros	977	56.690
Servicios exteriores	3.497	1.877
Gastos financieros / Deudas	89	4.277
Ingresos por arrendamiento	-	4.920
Prestación de servicios	75	70
Ingresos accesorios	941	317
Otros intereses e ingresos asimilados	72	63

22 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.

23 Remuneraciones y otras prestaciones al Consejo de Administración

La Sociedad ha satisfecho la cantidad de 935 miles de euros en concepto de remuneración y dietas a los miembros del Consejo de Administración, no existiendo anticipos ni créditos concedidos.

La Sociedad no tiene constituidas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros antiguos y actuales del órgano de administración, salvo los miembros que forman parte de la plantilla laboral de la Sociedad para los cuales se han aportado a planes de pensiones de contribución definida y primas de seguro de vida 25 y 6 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, a continuación se recoge la información suministrada en la comunicación enviada por los siguientes Administradores:

EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L. No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., ni realiza el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de ésta.

FCC MEDIO AMBIENTE, S.A. Es una sociedad miembro del Grupo constituido por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y sociedades dependientes (Grupo FCC). El Grupo FCC es titular del 49,1619% del capital social del REALIA Business, S.A. El Grupo FCC, a través de varias de sus sociedades, realiza las mismas, análogas o complementarias actividades que las que constituyen el objeto social de REALIA Business, S.A.

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

FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. Es la sociedad cabecera del Grupo de su mismo nombre, siendo titular, directa o indirectamente, del 49,1619% del capital REALIA Business, S.A. Entre las sociedades del Grupo FCC cabe citar, entre otras, además de la propia FCC, FCC Construcción, S.A. (y sociedades dependientes), cuyas actividades coinciden o son análogas o complementarias a las de REALIA Business, S.A.

D. FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA. No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., ni realiza el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de ésta.

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

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

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

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

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

D. MARIANO PÉREZ CLAVER. No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.

Por otro lado, realiza por cuenta ajena análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., siendo Consejero Delegado de la Entidad CORPORACIÓN FINANCIERA CAJA DE MADRID, y Vicepresidente del Consejo de la Entidad GESMADRID, S.G.I.I.C., S.A.

Dª MERCEDES DE LA MERCED MONJE. No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., ni realiza el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de ésta.

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

24 Remuneración a auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad durante el ejercicio 2004 han ascendido a 73 miles de euros.

Por otra parte, los honorarios relativos a otros servicios prestados por el auditor de la sociedad durante el año 2004 han ascendido a 7 miles de euros.

25 Hechos posteriores

Con fecha 26 de enero de 2005 la Sociedad ha procedido a la venta de 17,46% de los títulos de la Sociedad Servicios Índice, S.A. por un importe de 10.752 miles de euros. El beneficio de esta venta ha ascendido a 9.251 miles de euros. La sociedad ha ajustado el resultado por importe de 1.051 miles de euros.

El 24 de enero de 2005 se elevó a escritura pública la venta de una nave industrial sita en San Sebastián de los Reyes (Madrid). El resultado obtenido por esta enajenación ha ascendido a 9.070 miles de euros.

Adicionalmente el 27 de enero de 2005 se elevó a pública la venta de los locales comerciales del inmueble sito en la calle Paseo de Gracia, 103 (Barcelona). El resultado obtenido por esta enajenación ha ascendido a 7.913 miles de euros.

27 Cuadro de financiación de los ejercicios 2004 y 2003

(Miles de euros)

APLICACIONES	2004	2003
Adquisiciones de inmovilizado:		
Inmovilizaciones inmateriales	204	765
Inmovilizaciones materiales	28.316	61.541
Inmovilizaciones financieras	36.715	61.633
Deudores a largo plazo	1.317	1.970
Gastos a Distribuir en varios ejercicios	-	3.509
Dividendos complementarios	8.137	222
Pago dividendo a cuenta	48.078	44.935
Acreedores a largo plazo	36.448	-
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	25	-
Total Aplicaciones	159.240	174.575
Exceso de Orígenes sobre Aplicaciones (Aumento del Capital Circulante)	-	52.753
Total	159.240	227.328

(Miles de euros)

ORÍGENES	2004	2003
Recursos procedentes de las operaciones:		
Resultado del ejercicio	114.192	103.496
Amortizaciones	8.172	7.463
Gastos e ingresos derivados de intereses diferidos	1.366	312
Provisión inmovilizado material y financiero	(1.390)	1.535
Provisión riesgos	4.113	3.771
Pérdidas en enajenación del inmovilizado material y cartera	1.057	325
Beneficio en enajenación de inmovilizado material y cartera de control	(25.836)	(38.259)
Recursos procedentes de las operaciones	101.674	78.643
Enajenación de inmovilizado:		
Inmovilizaciones inmateriales	390	4
Inmovilizaciones materiales	24.523	40.746
Inmovilizaciones financieras	12.369	3.953
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	13
Provisión para riesgos y gastos	-	301
Acreedores a largo plazo	-	103.668
Total Orígenes	138.956	227.328
Exceso de Aplicaciones sobre Orígenes (Disminución del Capital Circulante)	20.284	-
Total	159.240	227.328

(Miles de euros)

	2004		2003	
Variación del Capital Circulante	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Existencias	4.966	-	107.201	-
Deudores	-	4.996	23.129	-
Acreedores	-	14.899	-	84.762
Inversiones financieras temporales	-	6.237	6.365	-
Tesorería	1.247	-	-	417
Ajustes por periodificación	-	365	1.237	-
Total	6.213	26.497	137.932	85.179
Variación del Capital Circulante	-	20.284	52.753	-

REALIA Business, S.A.

ANEXO I. Participaciones en empresas del Grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2004

(Miles de euros)

								Resultado Ejercicio 2004 antes de Impuestos	
Compañía	Domicilio	Actividad	% Particip. Directa	Valor Adquisición	Provisión Depreciación Cartera	Capital	Reservas y Resultados	Ordinario	Extraord.
Servicios Índice, S.A.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	67,96%	8.745	(2.902)	8.000	598	1.612	-
Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	51,00%	4.444	(554)	8.715	(1.086)	1.922	1.042
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	99,42%	11.103	(1.079)	4.147	2.825	2.648	-
Construcciones Euromar, S.L. (b)	Avda. Doctor Gadea, 23 - Alicante	Inmobiliaria	51,00%	3.967	(296)	3.000	(583)	(300)	-
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	Avda. de Aragón, 30 Valencia	Inmobiliaria	51,00%	920	-	1.803	184	11	-
Planiges, S.A.(a)	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	71,00%	31.364	-	46.878	384	3.012	-
R y G 55 Promociones Alcarreñas, S.L.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	51,00%	2.295	-	4.500	1.335	2.344	-
Cismisa S.A.U.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	100,00%	969	-	668	1.245	900	(6)
Festival Parks Leganés, S.A.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	100,00%	1.015	(122)	1.000	(107)	(17)	-
Noralia, S.A.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	51,00%	2.907	-	5.700	721	1.714	-
Hermanos Revilla, S.A.	Castellana, 41 Madrid	Inmobiliaria	2,56%	7.650	-	54.881	82.012	20.489	464
Portfolio Imobiliária Unipessoal Lda.	Avda da Liberdade, 249 – Lisboa	Inmobiliaria	100,00%	4.449	(658)	250	3.541	(531)	-
Sempre, S.L.U.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	100,00%	18.010	(649)	18.010	(649)	(648)	-
Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.A.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	100,00%	340	-	240	903	344	1
Retingle, S.L.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	50,10%	10.762	(20)	21.481	(40)	(40)	-
Valaise, S.L	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	100,00%	10	(1)	10	(1)	(1)	-
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO (c)	Brama Zachodnia, Al, Jerozolimskie, 92, 807 Varsovia	Inmobiliaria	100,00%	1.015	-	1.015	-	-	-
Total Grupo				109.965	(6.281)	180.298	91.282	33.459	1.501

(Miles de euros)

								Resultado Ejercicio 2004 antes de Impuestos	
Compañía	Domicilio	Actividad	% Partic. Directa	Valor Adquisición	Provisión Depreciación Cartera	Capital	Reservas y Resultados	Ordinario	Extraord.
Portfolio Inmobiliario, S.A.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	50,00%	12.500	(5.504)	12.620	1.372	(5.696)	-
Setecampos Sociedade Imobiliária, S.A.	Avda. da Liberdade, 245-Lisboa	Inmobiliaria	50,00%	9.216	(3.038)	2.500	9.855	(8.447)	(9)
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	Avda Ortega y Gasset, 194-196 - Malaga	Inmobiliaria	24,00%	6.672	(5)	27.800	(22)	(35)	-
Astaco, S.A.	Gral. Pardiñas, 73 Madrid	Inmobiliaria	50,00%	3.864	(811)	7.766	(1.661)	124	-
San Gregorio 2000, S.L.	Ctra. Gral. del Sur, Km. 53 - Maspalomas Las Palmas	Inmobiliaria	50,00%	12.020	(350)	24.040	(699)	(446)	-
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Claudio Coello, 91 Madrid	Inmobiliaria	33,36%	20.179	(48)	20	43.226	(143)	-
Marina San Antonio Abad, S.L	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	50%	100	(25)	200	(49)	(49)	-
Ronda Norte Denia, S.L.	Avda. de Aragón, 30 Valencia	Inmobiliaria	32,63%	155	(2)	475	(8)	(2)	-
Total Asociadas				64.706	(9.783)	75.421	52.014	(14.694)	(9)

(a) La sociedad Planigesa tiene directa e indirectamente el 51% del capital de la sociedad Hermanos Revilla, S.A.

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

(c) El capital de la sociedad Realita 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.

REALIA Business, S.A.

Informe de Gestión

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2004

Evolución del ejercicio 2004 y evolución previsible de la Sociedad

La positiva evolución de la Sociedad, la podemos constatar con el incremento de actividad y resultado en las principales líneas de producción de Realia, así lo podemos ver en el cuadro comparativo siguiente:

(Miles de euros)

	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003	% Incr.
Entrega de promociones inmobiliarias	445.240	387.493	14,90
Ingresos por arrendamientos	42.361	37.083	14,23
BAI	154.210	133.987	15,10
BDI	114.192	103.496	10,34

Los hechos más relevantes acaecidos durante el ejercicio 2004 relativos a la línea de promoción inmobiliaria han sido:

1. Se ha iniciado la expansión de Realia en el mercado del Este de Europa, con la constitución de nuestra filial Realia Polska Inwestycje SP.Z.O.O., y de la que Realia tiene el 100% del capital social. Es objetivo para el año 2005 que ésta sociedad adquiera sus primeros suelo donde desarrollará su actividad promotora.

2. Se ha continuado con la adquisición de suelos con desarrollo a largo, que permitan los crecimientos de los años futuros, bien por ser suelos de desarrollo inmediato, bien por necesitar gestión urbanística que concluirá en un medio plazo.

3. Se ha continuado con la estrategia de alianzas empresariales, con socios de primer nivel para el desarrollo de grandes Proyectos Urbanísticos, tales son los casos de las sociedades DUSE S.L., donde se ha materializado la compra de los terrenos del polígono del Aeropuerto (Sevilla); el de NORALIA SA., desde donde se han adquirido un importante suelo en Villanueva del Pítamo (Sevilla), o el de RETINGLE SL., a través de la cual Realia se posiciona en el mercado de Ibiza.

4. El volumen de compras y compromisos de adquisición de suelo durante el año 2004, realizado por Realia Business S.A. y sus sociedades participadas ascendió a la cantidad de 237.463 miles de euros, con un techo edificable superior a los 491.000 m2, lo cual denota el esfuerzo inversor realizado por la Compañía.

5. El volumen de ventas de Realia Business S.A. y sus sociedades participadas durante el ejercicio 2004 se ha mantenido a buen ritmo, pues el conjunto de contratos de ventas y arras de las distintas promociones ascendieron a 506.200 miles de euros, algunas de las cuales pasaron a formar parte de la cifra de negocios de este ejercicio y otras integran la cartera de contratos y arras de ejercicios venideros. Las ventas y arras pendientes de entrega, acumuladas al 31/12/04, ascienden a 586.535 miles de euros, lo que supone un importante porcentaje de cobertura de la cifra de negocios de los ejercicios 2005 y 2006.

6. Para el próximo año 2005, la sociedad Realia Business S.A. y sus sociedades participadas tienen como objetivo alcanzar unas entregas en el área de promociones próxima a los 570.000 miles de euros, cifra de negocio que a la fecha de elaboración de este informe, se encuentra en fase de ejecución y con un grado de avance elevado, incluso algunas de las promociones ya han sido entregadas.

7. Asimismo se seguirá con la política de grandes adquisiciones de suelo, así como la rotación del mismo, en aquellos ámbitos urbanísticos donde Realia tenga una presencia significativa. También se continuará con el objetivo de implantación en aquellas zonas donde Realia no está presente, tales como Zaragoza y Rioja.

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

1. Se ha continuado con la enajenación de pequeñas propiedades no estratégicas para la compañía por su tamaño, ubicación o no ser propietario único. Al cierre del ejercicio, solo quedan tres propiedades de esta índole.
2. Se han puesto en marcha dos nuevos proyectos de Centros Comerciales a través de Realía Business S.A. y la sociedad participada Festival Park S.L., que se ubicarán en las localidades de Guadalajara y Leganés. Y que a lo largo del 2005 irán desarrollándose como autopromoción.
3. A lo largo del ejercicio la sociedad patrimonial denominada SEMPREDAS S.L. (100% de Realía Business), adquirió la plena titularidad del edificio "Los Cubos", situado en Madrid, C/ Albacete nº 5, con una superficie alquilable sobre rasante de 18.324 m² y una inversión de 60.902 miles de euros
4. Asimismo, en el año 2004 se ha producido la primera adquisición patrimonial de carácter netamente industrial, con la compra de una nave en el polígono industrial del "El Sequero", situado en la localidad riojana de Agoncillo, que ha supuesto 36.332 m² nuevos de alquiler, y una inversión de 10.404 miles de euros, destacando que dicha nave está ocupada por un solo inquilino y con un contrato a largo plazo, cuyo vencimiento es el año 2019.
5. Es de destacar, que a finales de 2004 se adquirieron terrenos para inmovilizado en curso de un centro comercial "factory" en la localidad de Murcia, dichos terrenos se encuentran perfectamente calificados urbanísticamente y poseen licencia de ejecución de obras. Este proyecto ha supuesto la incorporación de una potencial edificabilidad de 30.000 m², con un valor de compra de 11.000 miles de Euros, y que durante el año 2005 se iniciará su desarrollo inmobiliario.
6. De acuerdo con la política de la Compañía de rotar activos maduros y no estratégicos, en el ejercicio 2004 se procedió a la venta del edificio sito en Madrid, C/Alcalá 224-226, así como las oficinas de Pº de Gracia, 103, cuya rehabilitación se concluyó este mismo año. Para el ejercicio 2005 ya se tienen cerradas operaciones de venta de este tipo de inmuebles, tales como los locales del citado edificio de Pº de Gracia y la venta parcial de los terrenos donde se ubica la nave logística de San Sebastián de los Reyes (Madrid), y cuya formalización esta materializada al día de la formulación de estas cuentas anuales.
7. Para el ejercicio 2005 y sucesivos, la Compañía tiene previsto dentro de su plan estratégico importantes inversiones para la adquisición y/o desarrollo de nuevos proyectos, tanto en el segmento de oficinas, como en el de centros comerciales.

Acciones Propias y política de Investigación y Desarrollo

Por último, significar que durante el presente ejercicio, la Sociedad no ha realizado operación alguna con acciones propias ni ha destinado presupuesto alguno a actividades de investigación y desarrollo.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Con fecha 26 de enero de 2005 la Sociedad ha procedido a la venta de 17,46% de los títulos de la Sociedad Servicios Índice, S.A. por un importe de 10.752 miles de euros. El beneficio de esta venta ha ascendido a 9.251 miles de euros. La sociedad ha ajustado el resultado por importe de 1.051 miles de euros.

El 24 de enero de 2005 se elevó a escritura pública la venta de una nave industrial sita en San Sebastián de los Reyes (Madrid). El resultado obtenido por esta enajenación ha ascendido a 9.070 miles de euros.

Adicionalmente el 27 de enero de 2005 se elevó a pública la venta de los locales comerciales del inmueble sito en la calle Paseo de Gracia, 103 (Barcelona). El resultado obtenido por esta enajenación ha ascendido a 7.913 miles de euros.

REALIA Business, S.A.

Annual Report 2004

Presentation

THE SPANISH ECONOMY, and therefore the real estate sector, cannot avoid the effects of our current globalized economy that in 2004 registered a positive behaviour and a 4% growth. The year witnessed a general recovery, supported by inflation control, by interest rates remaining at their lowest level and by a positive increase in the activity rate.

Within this context, the economies outside the euro reported the highest performances, in particular China, with a 9% growth rate, has become a major influence in the global context. Simultaneously, the European Union's expansion translated into an energetic growth rate within the zone, with Poland's performance deserving special mention, and one of the market's chosen by REALIA to further consolidate its international expansion.

The United States has maintained its leadership within this scenario on the strength shown by its economy, with a 3,8% growth rate compared to the economic weakness registered within the Eurozone. In this area, investment has dropped, private consumer spending is in the doldrums, the gross generation of fixed capital has descended for the third consecutive year, inflation continues to creep upwards, and yet productivity has maintained a downward trend.

Likewise, the EU faces a series of latent risks heralded by spiralling oil price increases and compounded by the revaluation of the euro versus the dollar, these elements have been the main upsetters of the global economy's evolution.

2004 Economic indicators table

GDP	2,7%
Consumer Price Index	3,4%
Unemployment rate	11 %
Dwellings under development	675.000
Variation dwelling price	17,5%
Mortgage Balance (millions of euros)	602.259
Variation Mortgage Balance	24,7%

Under these circumstances, Spain has registered a change of sign, from its positive 2003 GDP parameters in employment, evolution of interest rates and zero deficit parameters to currently face some uncertainty. As a result, there has been a drop in business confidence and therefore less investment, plus an increase in government expenditure which translated into deficit growth and deceleration of private consumer spending.

Real Estate Market

The real estate market, REALIA's operational hub, remained steadily on course during the past year. The Construction sector registered a high performance and consolidated itself as the engine driving the Economy. One example is the dwellings segment which already accounts for 33% of the overall Construction sector and whose contribution to the GDP has risen from 14% to 18%. The construction of dwellings achieved its maximum growth figures in 2004 for the fourth year running, with 675.000 new dwellings built, a 7% increase on the previous year, according to Seopan. Only in the past decade 21% of all current dwellings have been built, totalling 22.5 million units.

This scenario has gathered momentum, driven by the evolution of interest rates and by housing property being perceived as a savings factor, this translates to the buyer an additional sense of security. Other elements that contributed to this situation are the demographic evolution, the impulse given by tourism, the growing flow of foreign immigrants and a growing demand for unipersonal dwellings. As to the future, the increasing birth rate guarantees a sustained growth and a foreseeable demand for replacement housing.

During the year 2004, other indicators showed a more ambiguous nature, although mortgage credits did give signs of strength with a growth rate over 20%, there has also been a slowdown in the pace of sales and a drop in foreign investment.

As regards to the supply, it has experienced a moderate deceleration due to promoter's cautiousness as they face a possible loss of demand, and to the rigidity that characterizes the supply and where land surface is determinant. However, the number of dwellings currently under construction is an encouraging factor. In geographical terms, demand for these new dwellings has registered a considerable rise in Castilla La Mancha and Castilla y León, as well as Baleares, compared to the sharp cooling-down detected in several provinces on the Mediterranean coast.

The perspectives for 2005 point towards an attempt to adjust demand by volume and it is foreseeable that the absorption of new demand will remain in the region of 485.000 dwelling units.

Price evolution in the real estate market has shown containment towards any further increases as growth levelled out at an interannual 17% rate. However, Spain leads the way in price increases within the European Union.

Varying expectations of the agents represent a first step towards normalization of the market's behaviour. In order to avoid sudden swings, an adjustment is required both in time and volume between supply and demand.

Within the tertiary sector segment, office space demand experienced an increase in contracts; this in turn has driven to price recovery. As regards to the Shopping Centres situation, a strong increase in rentals has been detected, along with a consolidating yield.

Companies within the Sector

The companies within the sector ended the year 2004 with good results. A common denominator were the strategic guidelines aimed towards increasing the relative weight of coastal and tourist products and, within the same timeframe, there was a geographical diversification towards Eastern European countries, Morocco and Portugal. The sector has formed alliances with international groups and actively seeks real estate investments within the EU zone.

As to the economic magnitudes, a moderate growth in turnover has been identified, together with an increase in yield. Simultaneously, and in general terms, a slower sale of assets has been registered due to a lack of other alternative products, while land sales have experienced a substantial growth along with the Housing Development segment which has also maintained a considerable growth rate.

Reference Shareholders

REALIA's important advance in Spain's real estate market was achieved thanks to the longstanding support and presence of its two reference shareholders: FCC and Caja Madrid.

Both have shown a firm desire of continuity while supporting the management team's strategy and have added impulse to the company's growth.

The common denominator shared by both is their leadership and strength within Spain's financial world. FCC is the holding company of one of the leading Construction & Services groups, both by business turnover and profitability.

Moreover, Caja Madrid is the holding company of Spain's fourth largest financial group and from its inception it is the corporation that leads the field in backing social responsibility projects and also contributes with a substantial share of its financial profits to economic development and social progress.

The REALIA Group

Since its establishment, REALIA's added value has been very high and presently it is a modern 21st Century corporation that has established its position as a reference point within the real estate sector. The company's strategy has been endorsed by an increase in profits, by its consolidated presence in landmark locations in Spain and Portugal and by the opening of new markets and new business segments.

REALIA is an established group with a rental assets portfolio in excess of 500.000 m2 located in prime enclaves in Spain and Portugal. It owns over 40 landmark buildings amongst the most profitable in the rent market.

REALIA's investment interests, within the Real Estate Development segment, evaluate the purchase of competitive buildings in accordance to location, cost-value sense and built-in technologies, it also involves the development of new projects and a growing presence in the shopping and leisure centre's segment.

Within the development segment of real estate products for their later sale, the company operates with dwellings designed both as first and second residences. Within the framework of this strategy, the current land bank reserves guarantee a large capacity for growth. Currently, REALIA manages close to 100 developments with an total buildable surface of nearly 1.000.000 m2 and has delivered over 20.000 housing units in the past few years.

The group's real estate portfolio holds close to 10.000.000 m2 of gross land reserves, with a capacity to develop over 30.000 housing units and 50.000 additional products (garages, storage space and shopping surfaces).

As a result of this land investment policy pursued in the past year, the company is in a position to offer the market buildable land for its new developments, plus substantial projects within the land management sector, both for proprietary development and for its sale to third parties.

On the other hand, REALIA has assumed, as a fundamental corporate value, its commitment to quality and to people, developing from the very start a corporate image that created a strong brand recognition which generated confidence in the product and satisfaction amongst its clients, employees and shareholders.

This conduct reinforces REALIA's leadership within the market based on its experience and knowledge.

Letter from the Chairman

During the year 2004 the sector has maintained its robustness, as evidenced by the construction of over 675.000 new dwellings and on the strength of real estate companies which have registered profit increases. Also noteworthy is that right from its inception, REALIA's progression has widely surpassed every target it set itself out to achieve. Within this context of a positive nature, we also highlight the existence of encouraging data, such as the considerable real estate growth registered in cities such as Madrid and Barcelona and where REALIA holds a privileged position after the purchase of strategically located land surface.

Therefore, we face a substantial growth prompted by a stable demand although with certain departures as to the previous year. I would consider mentioning that our most important task ahead is to improve our customer attention.

The growth of the real estate market is supported on two fundamental pillars: interest rates and employment expectations, and if both variables evolve as until now, real estate developments will continue to show the symptoms of a healthy growth.

Within this scenario, REALIA developed in 2004 an intense activity that later reflected in our financial results. The company closed the year with a total turnover of 611 million euros, an 18% increase over the previous year, and an operational turnover of 575 million euros, this represents a 22% growth. Profits before tax stood at 177 million euros and net consolidated profit was 129 million euros, which represents 22,4% of its business volume.

In the office market, we have competitive buildings on landmark locations in the main Spanish cities. These are unique and unrepeatable buildings, both for the quality of their building materials and for their design that allows floor distribution flexibility, customized to the client's needs, while incorporating all technological demands required by the Information Society. In particular this segment generated in 2004, to the real estate group, some 82,4 million euros in profits, a 13% growth compared to the previous year 2003.

Another axis of our project priorities are the shopping centres, one of the most promising market segments as demonstrated by profits generated by the various commercial centres property of REALIA.

Dwelling developments have established themselves as one of the highest growth sectors, it already accounts for two thirds of REALIA's turnover and close to 60% of its income. At the end of 2004 we achieved a business turnover of 482 million euros, a 24% increase in profit over the previous year's activity.

In 2004, our international vocation, which started in Portugal, gained momentum with the establishment of a company in Poland with the prime objective of developing dwellings. We consider that operations within the framework of the EU are paramount to our expansion strategy.

We see on the 2005 horizon a magnificent starting point after achieving, and amply surpassing, the ambitious targets we sought for a modern business group developing its activity in the 21st Century. One of our firm commitments is to continue investing in human and technical resources towards progress.

The Corporation's strength is a result of the trust deposited by our clients who chose to purchase our products in an increasingly competitive market. REALIA maintains its reference position in the real estate sector thanks to its commitment based on quality, care of the environment and corporate social responsibility, an asset on the rise which we wish to be identified as supportive of.

We have incorporated to our daily activity such criteria as transparency and good corporate government in order to achieve a more agile and effective management. In similar lines, we have focused our efforts in providing product quality thus achieving full client satisfaction.

REALIA offers a big competitive advantage based on its customer service, a concept upheld by the corporation from the very start of its activity and which each year it enhances with very specific group policies.

All this could not have been possible without a human team whose tenacity, effort and professionalism have propelled the consolidation of REALIA in the real estate market. The strength we have demonstrated would neither have been possible without the support and trust deposited by our two reference partners, Caja Madrid and FCC, who guarantee our corporation's stability and to whom I, once more, express our most sincere gratitude.

Ignacio Bayón Marín
Chairman

Financial Parameters (Data in millions of euros)

Results	2004	2003	2002	2001	Increase 04/03 (%)
TURNOVER	574,6	470,3	410,4	305,9	22
ASSET SALES	36,0	45,2	5,2	15,8	-20
TOTAL TURNOVER	610,7	515,5	415,7	321,8	18
OPERATIONAL PROFITS	246,2	197,5	132,0	106,2	25
Housing Development	163,0	105,2	75,7	51,5	55
Rents	80,1	89,6	53,4	52,0	-11
Services	3,2	2,8	3,0	2,6	13
General Expenses	44,7	40,0	25,6	26,6	12
Financial Costs	22,8	17,0	14,0	16,6	34
Non-recurrent income	-1,3	8,2	2,0	1,3	-116
PRE TAX PROFITS	177,4	148,7	94,3	64,3	19
Taxes	48,6	37,0	32,3	21,6	31
GROUP AFTER TAX PROFITS	128,9	111,7	62,1	42,7	15
Minorities	12,3	5,6	6,7	5,6	121
ATTRIBUTABLE NET PROFIT	116,5	106,2	55,4	37,1	10
Cash Flow	133,8	120,3	65,3	46,5	11
ROE	20%	20%	13%	9%	0

RENTS: Results	2004	2003	2002	2001	Increase 04/03 (%)
RENTS INCOME	82,4	72,8	64,1	57,5	13
ASSET SALES	25,3	42,2	5,2	15,8	-40
TOTAL TURNOVER	107,7	115,0	69,3	73,3	-6
ASSET SALES PROFITS	16,3	34,1	1,5	5,4	-52
Operational costs	18,6	17,3	12,2	10,8	7
OPERATIONAL PROFITS	80,1	89,6	53,4	52,0	-11
Rents margin	77%	76%	81%	81%	2

Housing Development: Results	2004	2003	2002	2001	Increase 04/03 (%)
TURNOVER	482,1	388,4	337,3	240,2	24
ASSET SALES	10,8	3,0			258
TOTAL TURNOVER	492,9	391,4	337,3	240,2	26
OPERATIONAL PROFIT	163,0	105,2	75,7	51,5	55
Sales Profit Margin (%)	34	27	22	21	25
CONTRACTED SALES	492,7	395,3	389,6	293,1	25

RENTS: Management Information	2004	2003	2002	2001	Increase 04/03 (%)
RENTAL SURFACE BY PRODUCT	479.361	445.163	389.387	320.991	8
Offices	255.583	240.736	228.014	189.954	6
Garages	116.180	110.200	92.980	80.580	5
Shopping and Leisure Centres	71.266	71.256	68.393	50.457	0
Logistical	36.332	22.971			58
OCCUPANCY RATES	97	95	94	97	2
AVERAGE RENTAL/M²/MONTH	17,1	17,4	19,9	20,1	-2

Housing Development Results. Management Information	2004	2003	2002	2001	Increase 04/03 (%)
DWELLINGS DELIVERED (NR)	1.692	1.979	1.995	1.348	-15
Millions euro	406,9	353,5	314,0	195,2	15
Average price (euro)	240.474	178.616	157.376	144.814	35
M²	202.796	227.272	245.661	157.403	-11
Average price / m² (euro)	2.006	1.556	1.278	1.240	29
DISTRIB. OF DWELLINGS BY BRANCHES	1.692	1.979	1.995	1.348	-15
Centro I	444	995	507	345	-55
Centro II	362	204	607	3	77
Cataluña	252	147	367	304	71
Levante	451	497	418	471	-9
Andalucía	183	137	96	225	34
DISTRIBUTION M² BY BRANCHES	202.796	227.272	245.661	157.403	-11
Centro I	44.533	106.318	48.600	36.023	-58
Centro II	47.574	23.848	90.726	330	98
Cataluña	31.021	16.578	44.621	39.568	87
Levante	52.524	60.668	49.626	52.368	-13
Andalucía	27.143	19.860	12.087	29.114	37
DEVELOP. UNDER CONSTRUCTION (NR)	65	57	60	43	14
NR of Dwellings	5.013	5.002	6.145	4.357	0
M²	664.666	654.536	673.425	509.279	2
DISTRIB. DWELLINGS BY BRANCHES	5.013	5.002	6.145	4.357	0
Centro I	826	985	1.590	1.749	-16
Centro II	680	1.312	1.382	811	-48
Cataluña	723	867	1.021	562	-17
Levante	870	1.022	1.399	983	-15
Andalucía	1.317	816	753	252	61
Canarias	521				
Portugal	77				
DISTRIBUTION M² BY BRANCHES	664.666	654.536	673.425	509.279	2
Centro I	97.785	97.820	162.050	184.593	0
Centro II	84.819	207.890	175.609	99.236	-59
Cataluña	82.363	92.283	87.380	67.557	-11
Levante	111.584	121.841	167.934	117.946	-8
Andalucía	207.635	134.703	80.452	39.946	54
Canarias	75.430				
Portugal	5.050				
LAND PORTFOLIO BY BRANCHES	2.853.581	2.767.843	2.383.250	1.840.974	3
Centro I	414.127	534.430	463.977	525.840	-23
Centro II	407.392	569.917	587.021	164.308	-29
Cataluña	128.882	121.976	145.268	138.477	6
Levante	308.208	292.145	263.358	187.980	5
Andalucía	1.465.770	1.163.583	923.626	824.369	26
Portugal	85.793	85.793			0
Canarias	43.410				

Real estate assets

The real estate area of REALIA maintained, during the year 2004, an intense activity centered on the purchase of emblematic buildings, the planning of new projects and the good performance of rents within the group's growing building portfolio.

REALIA'S rental of office buildings and commercial centres has generated, at the end of 2004, a turnover of 82,4 million euros, that is a 13% increase on the year 2003. Ordinary profits attained 63.8 million euros and the operational profits, including the non-recurrent sales chapter, achieved 80,1 million euros.

During the past year, REALIA increased its portfolio with a 93 million euro investment, therefore, the total surface built over ground and managed by the company is now 386.152 m², a 15,2% increase, with an occupancy level of 97,3%.

Investments

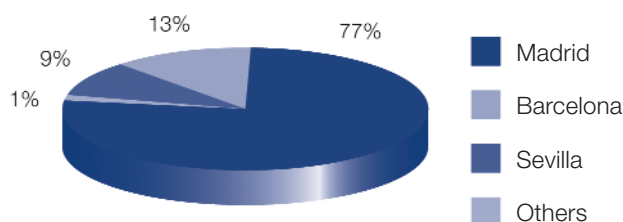
Some of the leading investments undertaken by the group are as follows:

Edificio Los Cubos. Located in calle Albacete number 5 of Madrid, it has become one of the M-30's landmarks, Madrid's main orbital road. It is located within a prime business area, with an excellent communications network thus establishing the building as a strategic office asset. Built in 1981, its original design, shaped by rectangular cubes set one on top of the other gives its singularity, and the result is an exceptional architectural standard without loss of functionality. The building's total constructed surface overground is of 18.324 m² distributed on a ground level and 9 floors. There are also 13.364 m² in three underground levels, designed as a parking space with a capacity for 334 cars and the building's technical maintenance areas.

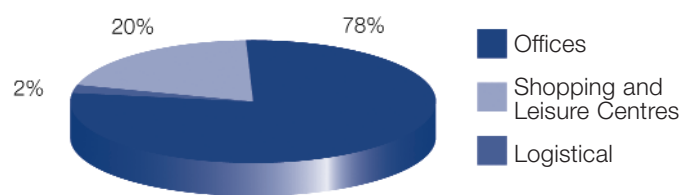
Logistic Bays in El Sequero de Agoncillo business estate (Logroño). REALIA has purchased industrial buildings with a built surface of 36.332 m² standing on a land in excess of 100.000 m² within El Sequero and whose 250 hectares make it the largest industrial estate in La Rioja region.

Factory Outlet La Noria. In 2004 REALIA entered the factory outlet real estate business (retail commercial centres) after purchasing land sites in the province of Murcia, where an important Shopping and Leisure Centre will be built on. La Noria, name given to the project, has a total surface of 104.400 m², distributed in two plots. The first one with a surface of 70.000 m² and a building licence for 20.000 m². This will be the Commercial centre's hub with 1.150 parking places. The second plot has a surface of 34.400 m², with a 10.000 m² building licence and an additional 600 parking places. This building will contribute to add dynamism to a mainly tourist zone, offering a select choice of leisure and services.

Geographical Rental Distribution



Rental Distribution by Use



Main Office Buildings

Location	Surface Built Over Ground (m²)
BARCELONA	
Edificio Diagonal, 640	28.419
MADRID	
Torre Realia, Torre Este de Puerta Europa	28.425
Edificio Salvador de Madariaga, 1*	24.850
Centro de Negocios Eisenhower	19.071
Edificio Los Cubos	18.324
Edificios Telefónica, Tecnología e I+D (50%)	17.734
Edificio Antalia*	17.529
Centro de Negocios Méndez Álvaro	13.247
Edificio María de Molina, 40*	9.588
Edificio Príncipe de Vergara, 132*	8.780
Edificio Goya, 6 y 8*	7.516
Edificio Albasanz, 14*	7.400
Edificio Ronda Atocha, 17*	7.072
Edificio Amper (Tres Cantos)	6.931
Edificio Castellana, 41*	4.583
Edificio Albasanz, 12*	4.160
Edificio Serrano, 21*	3.864
Edificio Marqués del Duero, 4*	3.000
Edificio Paseo de la Habana, 140*	2.950
SEVILLA	
Edificio Avda. Kansas City	8.735

*Through Hermanos Revilla, S.A.

New Shopping Centre Projects. REALIA is interested in enhancing its presence within the Shopping and Leisure centres segment and has made advances in the development of two significant projects in Madrid and Guadalajara. The first of which has been instrumentalized through Festival Park Leganés, a company owned 100% by REALIA, whose activity focuses on the development of a new 75.600 m², built surface over ground, Shopping and Leisure centre to the North of the main urban center of this town located in the province of Madrid. In Guadalajara we are in the project stage of the 31.500 m², built surface over ground, Centro Comercial Ferial Plaza. This complex will house different installations, highlighting its offices and hotels, and it has also reserved part of the land to develop a green zone.

Asset Sales

The Real Estate assets strategy designed by REALIA also views asset sales with the firm objective to constantly adapt the company's Asset Management to market circumstances. During the year 2004, REALIA's building sales rose to 25,3 million euros with an overground built surface of 5.478 m². In these same lines we can highlight the sale of the Paseo de Gracia, 103 building in Barcelona. This seven floor building with 3.210 m² of built surface over ground stands on a privileged location of the Catalanian capital, between the Avenida Diagonal and calle Roselló, beside the Palau Robert exhibition centre. This building was subject to an ambitious refurbishing project that respected the building's original modernist façade in keeping with other nearby emblematic buildings such as La Pedrera or Casa Batlló.

Other asset sales in the year include the calle Alcalá 226 building of Madrid with a built overground surface of 2.010 m², and two other premises in the Plaza de Valparaíso, 4 of Madrid and the Avenida de las Camelias, 36 in Vigo, Galicia.

Offices

One of REALIA's main activities is the integrated rental and full maintainance management of its exclusive landmark properties. Its assets comprise over 500.000 m² of rent surface standing in some of Spain's and Portugal's best locations. In all, over 40 unique and unrepeatable buildings within the market's highest yield bracket. REALIA's investment interests in the rents area aims to take advantage of any opportunity that may arise in the office space segment, either by the purchase of new buildings or by land acquisition to develop new projects.

REALIA is able to offer leading companies in the business sector comprehensive real estate solutions within strategic business locations in the main cities, with excellent communication and transport networks and a wide range of quality services and facilities. All this has translated into an important added value for the company.

From its inception in the year 2000, REALIA set itself apart with an outstanding client's list drawn from various sectors. The common denominator of the company tenants is their financial strength and their outstanding market recognition which guarantees a wide diversification of risk.

Among the companies that compose its remarkable client's list are Carrefour, El Corte Inglés, Telefónica, Comunidad de Madrid, BT Telecomunicaciones, Grupo Marsh, Amper, Price Waterhouse, DHL Internacional, Cap Gemini, Repsol YPF, Grupo Allianz and Grupo Safei, amongst others

Shopping Centres

REALIA consolidates its leadership within the Commercial and Leisure Centre segment; by their magnitude we should highlight: El Jardín de Serrano, La Vaguada, the Cine Proyecciones multiplex and Diversia in Madrid and also the Nervión Plaza in Sevilla. Diversia is one of the most modern leisure centres in the Spanish capital, located in a main business axis North of the capital and perfectly communicated with the City centre, it is set in one of the urban zones with the highest growth rate North of Madrid between Alcobendas, San Sebastián de los Reyes and La Moraleja. Structured on two levels, plus a subterranean parking with a capacity for over 1.000 vehicles, the Commercial Centre has a built surface overground of 23.838 m², with a total built surface of 58.224 m². This Shopping complex includes a multiplex cinema, shops, a fitness centre and a wide variety of restaurants and bars as well as a family leisure zone.

In Sevilla, our real estate group owns the Nervión Plaza Comercial Centre, that with its 24.307 m² built surface overground is one of the most important commercial sites in the Andalusian capital. Another company property, El Espolón Commercial Centre is located in the province of Soria.

In Lisbon, the Twin Towers complex stands in one of the best locations in the Portuguese capital. This centre unites the concepts of leisure and commerce, with a rental surface of 8.832 m² and a parking for 300 vehicles.

Main Commercial and Leisure Centres

Location	Surface Built Over Ground (m²)
C. Comercial La Vaguada* (Three floor building)	19.263
Centro de Ocio Diversia (50%)	11.919
Cine Proyecciones	6.347
Centro Comercial Jardín de Serrano*	2.115
SEVILLA	
Centro Comercial Nervión Plaza	24.307
SORIA	
Centro Comercial El Espolón*	2.000
LISBON (Portugal)	
Centro Comercial Twin Towers (50%)**	4.416

*Through Hermanos Revilla, S.A.

** Through Setecampos Sociedade Imobiliária, S.A.

REALIA has entered the real estate segment of factory outlets with the purchase in Murcia of the land surface that will host the future La Noria Shopping and Leisure Centre.

Development Business

During the year 2004, REALIA's Housing Development segment set a very high performance. It enabled the company to reinforce its presence in regions where it already enjoyed a substantial presence such as Madrid, Andalucía, Cataluña and Levante, and consolidated its geographical expansion in Murcia, Baleares, Canarias, Portugal, and has also started operations in Poland.

During this period, the Housing Development activities of REALIA registered an intense activity that has resulted in a turnover of 492,9 million euros, this represents a considerable 26% growth as to the year 2003. Total sales were 503,7 million euros, a 28% increase on the previous year's generated income, while pending reserves total 117,7 million euros with a 32% growth.

These results confirm the efficiency of a model based on geographical diversification and the search for prime locations, a surface investment policy that generates profits, and the supervision of all development related activity.

The strategic criteria followed by the developments area in 2004, maintained the objective of achieving maximum client satisfaction and optimizing value for money sense. Therefore, the group has adapted its developed products to the tendencies shown by market demand through greater development flexibility. In this sense, each project develops its own particular style.

Dwellings started in 2004

Locations	Total	Realia
CENTRO I	409	409
Jardín de la Ermita (Madrid)	120	120
El Ágora I (Madrid)	54	54
Ciudad Clarín II (Oviedo)	174	174
El Mirador de la Ría (Avilés)	61	61
ANDALUCIA	359	359
Hacienda del Sol IV (Estepona)	140	140
Hato Verde II (Guillena)	77	77
Olivar del Fraile I (Espartinas)	142	142
CANARIAS	123	73
La Minilla I (Gran Canaria)	100	50
Belcanto (Santa Cruz de Tenerife)	23	23
CATALUÑA	391	279
Les Vil·les del Golf II (Sant Vicenç de Montalt)	16	8
Residencial Universitas (Tarragona)	40	40
Diagonal Parc Central (Barcelona)	126	126
Turó del Mar III A (Lloret de Mar)	104	52
Turó del Mar III B (Lloret de Mar)	105	53
LEVANTE	481	340
Son Dameto unifamily I (Palma de Mallorca)	64	32
Son Dameto multifamily I (Palma de Mallorca)	104	52
Aguamar I (Denia)	164	164
Collado Real III (Finestrat)	35	35
Frontemar III-IV (Valencia)	114	57
PORTUGAL	2	1
Twin towers (Lisbon)	2	1
YEAR 2004	1.844	1692

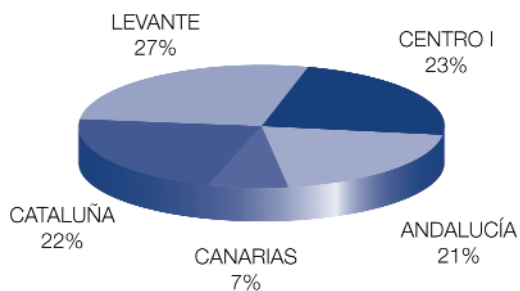
Land Management Portfolio

Within the framework of land management, REALIA enjoys an important investment position with the double target of maintaining, and expanding, its developmental activities and generating resources by its sales to external parties.

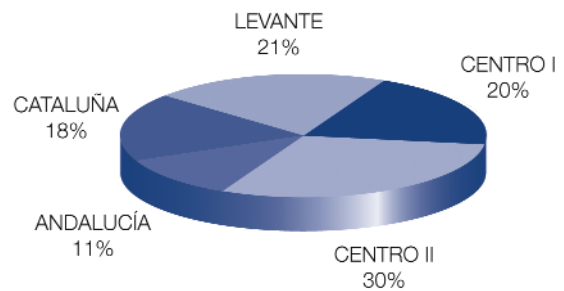
During 2004, the company has made a considerable investment effort in excess of 197 million euros, aimed to reinforce its land portfolio in diverse strategic areas. In this chapter, we can mention the purchases made in Sevilla with over 168.000 buildable M², in Ibiza with over 86.000 m² of buildable surface, Sant Feliu de Guíxols (Gerona) with a land surface for 264 dwellings; Pinto (Madrid) with 12.000 m² of buildable land and Roquetas de Mar (Almería) where 166 dwellings will be developed.

On the other hand, land management constitutes by its sale to external buyers, an important source of income with an increasing relative weight in REALIA's turnover. In 2004, land sales operations rose to 86 million euros, of which we highlight the land sales in Arroyo de la Encomienda (Valladolid) for 31,5 million euros and Tafira (Gran Canaria) for 10,5 million euros.

Dwellings started by Branches in 2004



Housing Development Turnover in 2004



Centro I

The Centro I branch managed in 2004 an important volume of dwellings (1.270), of which 444 were delivered. Within this chapter we should mention the conclusion and execution by deed of the last phases of Sanchinarro, La Garena (Alcalá de Henares) and San Isidro (Villaverde) have focused an important share of its activity over the past years.

REALIA, through this branch, maintains its presence in Madrid's great residential developments, such as the Urban Development Plan (PAU) in Vallecas, with its developments Ágora I and II.

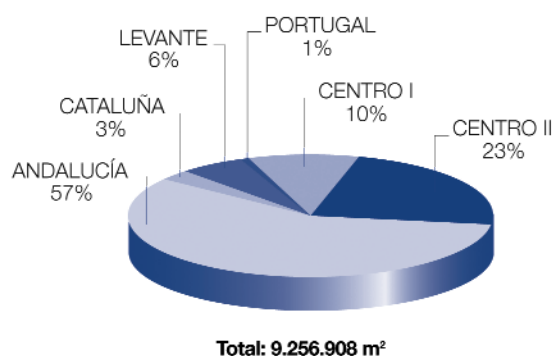
At the same time, the Centro I branch has continued its activity in Asturias, through the participated companies FIA and FEI, and where various developments are currently under development. Amongst them, the Jirafa Elite building, one of Oviedo's most representative landmarks, which was subject to an ambitious and award-winning refurbishing project.

As to land management, we can mention the activity developed in Guadalajara, focusing on the development of different sectors, both for residential and tertiary use.

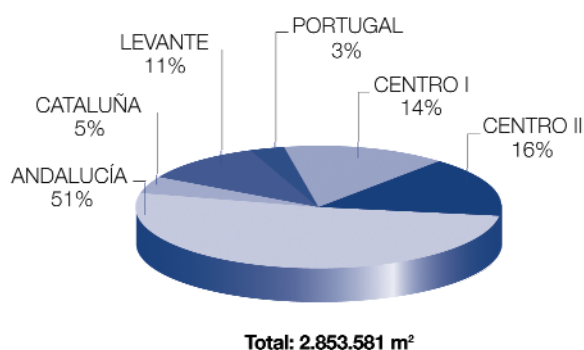
Dwellings delivered in 2004

Locations	Total	Realia
CENTRO I	444	444
La Garena P-15 (Alcalá de Henares)	2	2
Las Fuentes de Sanchinarro IV (Madrid)	147	147
RsdI. San Isidro II (Madrid)	140	140
La Garena P-19 (Alcalá de Henares)	63	63
Ciudad Clarín I (Oviedo)	92	92
CENTRO II	360	360
Las Tablas (Madrid)	164	164
RsdI. Valparaiso (Valdemoro)	104	104
El Balcón de Europa (Madrid)	92	92
ANDALUCÍA	184	183
Hacienda del Sol I (Estepona)	61	61
Hacienda del Sol II (Estepona)	35	35
Astilleros (Cádiz)	2	1
Universitas II (Bormujos)	67	67
Almijar II (Bormujos)	19	19
CANARIAS	1	1
El Frontón (Las Palmas)	1	1
CATALUÑA	318	252
Front Maritim II (Barcelona)	1	1
Nova Barcelona Mar (Barcelona)	153	153
Pedro IV (Barcelona)	21	21
Universitas Residencial I (Tarragona)	11	11
Turó del Mar I (Lloret de Mar)	91	46
Turó del Mar II (Lloret de Mar)	31	16
Les Vil·les del Golf I (Sant Vicenç de Montalt)	10	5
LEVANTE	535	451
La Costa (Villajoyosa)	113	113
Village Golf (San Juan)	124	124
Jardines de Polifilo (Valencia)	16	16
Cala del Vent (Valencia)	114	114
Frontemar I (Valencia)	84	42
Frontemar II (Valencia)	84	42
PORTUGAL	2	1
Twin Towers (Lisbon)	2	1
YEAR 2004	1.844	1.692

Land portfolio by Branches Surface



Land portfolio by Branches Buildable Surface



Centro II

During the past year, the Centro II branch has managed a significant number of dwellings, in all 1.040. A total of 360 have been delivered, of which we can highlight those in Las Tablas de La Castellana, one of the most significant housing developments, not only by its volume but also by its technological innovation applied to the fields of domotics and communications.

This branch has centered part of its activity towards the company's expansion in the Southern region of the Community of Madrid, with over 600 projected dwellings in the municipalities of Arroyomolinos, Fuenlabrada and Navalcarnero, to which we can add land purchases in Pinto earmarked for the construction of over one hundred new dwellings.

REALIA has also expanded its land portfolio within the environs of Valdebebas, where it already holds over 600.000 m² while, at the same time, it continues the urbanistic development of the SAU-6 of Arroyo de la Encomienda, in Valladolid, where REALIA has set aside a land surface to build over 2.000 dwellings.

Canarias

REALIA has reinforced its presence in the islands managing over 700 dwellings in 2004. We can specially mention the first residence market in the city of Las Palmas where we set upon the ambitious project of refurbishing El Frontón building, symbol of the Canary Island's colonial barroque. After two years of intense work, the building with 34 dwellings, offices and one commercial outlet has been completed.

Andalucía

REALIA has developed over 1.500 dwellings in this Autonomous Community, highlighting consolidated developments such as Hacienda del Sol, in Estepona, which won the Best Tourist Development Award by SIMA-ASPRIMA, and the two towers in the Paseo Marítimo de Poniente in Málaga, along with other significant developments in 2004; one of the largest projects is the Residencial Hato Verde in Guillena (Sevilla), with a total buildable surface of 175.000 m², to develop nearly 1.000 dwellings, nearby an 18 hole golf course.

The Andalucía branch has been responsible for a substantial share of the Company's land portfolio investment. During 2004, REALIA acquired an important land surface in Sevilla, more precisely in Villanueva del Pítamo, and also in Roquetas de Mar (Almería), therefore expanding its presence in the Autonomous Community's Eastern region. This added to the land portfolio already available in the Andalusian capital and its surrounding area (Sevilla Este, Guillena, Espartinas and San Juan de Aznalfarache), Málaga and Cádiz, means the Andalucía branch holds the largest short, medium and long term land reserves.

Cataluña

Barcelona, its metropolitan area and the environs of Gerona and Tarragona, are the major areas of activity undertaken by the Catalanian branch, with 1.167 dwellings in development. Within this chapter, we can mention the ongoing activities in outstanding projects such as Turó del Mar in Lloret de Mar (Gerona), Universitas Residencial in Tarragona and Les Vil·les del Golf en Sant Vicenç de Montalt (Barcelona).

REALIA's specific presence in Barcelona is highlighted by two significant developments located in the Avenida de La Diagonal, Diagonal Parc Central and Diagonal Forum.

Regarding land management and acquisitions, amongst other operations, this branch has staked its strategy on growth within Barcelona's influence zone on the purchase of land in Sabadell and in Sant Feliu de Guíxols, in addition to the land purchased in Granollers, whose urban development phase is nearly concluded.

Levante

The Levante branch undertook the management of a high number of dwellings (1.645). During the year 2004, 535 dwellings were delivered highlighting those in Alicante's Village Golf, La Cala del Vent and La Costa developments.

Its sphere of operations comprises the three provinces of Valencia's Autonomous Community, Murcia and the Balearic Islands, where products of a very diverse typology are under development, catering to both first and second residence markets.

Amongst the development activities undertaken in the last year, special mention is due to Residencial Portamar, Collado Real III, and Aguamar, all located in Alicante. Also noteworthy is the Son Dameto development in Mallorca.

The considerable inversión undertaken in Ibiza endorses REALIA's strategy in the Balearic Islands. Land purchases have been centered in Can Misses and Ses Variades (San Antonio de Portmany), with some 86.000 m² of buildable surface.

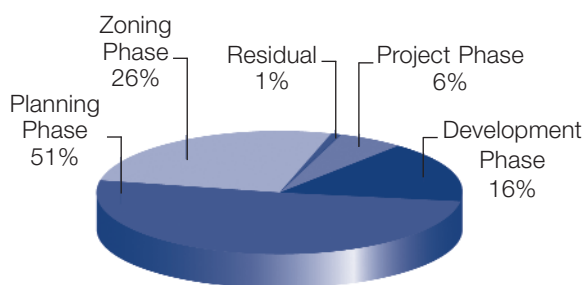
International

The REALIA group has committed itself to growth outside the Spanish borders. A result of this strategy is its presence in the Portuguese market since the year 2000 and the materialization in 2004 of its stake in Eastern Europe, with the incorporation of Realia Polska Investycje.

Portugal

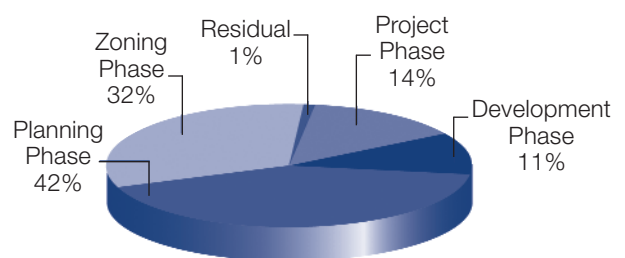
REALIA maintains its confidence in the Portuguese market due to its high potential for growth, making it one of the preferred targets for the company's expansion.

**Land portfolio Surface
by management phase**



Total: 9.256.908 m²

**Land portfolio Buildable Surface
by management phase**



Total: 2.853.581 m²

Projected Dwellings 2004

Locations	Total	Realia
CENTRO I	375	375
Sanchinarro T R 30 A (Madrid)	60	60
Residencial Valdeprado (Guadalajara)	82	82
Campo Real (Madrid)	87	87
El Ágora II (Madrid)	146	146
CENTRO II	496	496
Fuenteserena I (Fuenlabrada)	139	139
El Bulevar de los Molinos (Arroyomolinos)	137	137
Montejardín (Arroyomolinos)	70	70
Real de la Villa (Navalcarnero)	108	108
Arroyomolinos U-23	42	42
ANDALUCÍA	605	605
Hato Verde III (Guillena)	100	100
Hato Verde IV (Guillena)	88	88
Olivar del Fraile II (Espartinas)	146	146
Real de Valdomina I (San Juan de Aznalfarache)	104	104
Real de Valdomina II (San Juan de Aznalfarache)	113	113
Playa Serena I (Roquetas de Mar)	54	54
CANARIAS	181	151
Torres del Mar (Las Palmas)	120	120
La Minilla II (Las Palmas)	61	31
CATALUÑA	350	336
Turó del Mar IV (Lloret de Mar)	28	14
Granollers (Barcelona)	80	80
Casablanças Phase I (Sabadell)	29	29
Casablanças Phase II (Sabadell)	94	94
Guíxols Mar I (Sant Feliu de Guíxols)	59	59
Diagonal UA-12 (Barcelona)	60	60
LEVANTE	366	267
Aguamar II (Denia) (Alicante)	27	27
Son Dameto multi-family II (Palma de Mallorca)	72	36
Playa de San Juan PAU 5 I (Alicante)	127	64
Can Misses I (Ibiza)	78	78
Bétera (Valencia)	62	62
PORTUGAL	154	77
Studio Residence Celas I (Coimbra)	111	56
Studio Residence Celas II (Coimbra)	43	22
YEAR 2004	2.527	2.306

We highlight the activity generated in 2004 both by the Society STR Ibérica, which is 50% participated by REALIA, and by the real estate group Amorim currently developing the Celas I and II projects in Coimbra.

At present, REALIA holds in Portugal a land portfolio in excess of 85.000 buildable m² in the best locations of the main Portuguese cities.

Poland

The international vocation of REALIA has become patent after the opening of a local office in Warsaw and the establishment of the REALIA POLSKA INWESTYJCE society, tasked with the development of real estate activities, in particular, housing projects in Poland, a country that after its integration in the European Union, has seen reinforced its economic, political and judicial stability. The strategy centers in the transferral of the group's knowledge base and technology to this country where the first developments are due to start in 2005.

REALIA is also evaluating strategic alliances with local associates to develop even more ambitious projects.

Dwellings managed in 2004

Locations	Total	Realia
CENTRO I	1.270	1.270
CENTRO II	1.040	1.040
ANDALUCÍA	1.501	1.500
CANARIAS	708	522
CATALUÑA	1.167	975
LEVANTE	1.645	1.321
PORTUGAL	156	78
YEAR 2004	7.487	6.705

Services

Cismisa

In 2004, Cismisa's activities, REALIA's real estate services company, has maintained a favourable rate of growth, a 34% increase as to the turnover registered during the previous year, this has contributed to establish Pre Tax Profits at 894.562 euros.

Their launch of innovative business lines involving new projects for external parties (Promoters Services) has been decisive in the evolution of results, which showed a strong 138% growth rate, and a turnover which has passed from 440.902 euros in the year 2003 to 1.050.026 euros during the past year.

This area maintains a high performance since the signature of its exclusive agreements with Soler Habitat (Grupo Coresol) and Puertomar S.L., and the project award coparticipated with the Bouygues Group and Estudio 5, S.L., which has translated into 550 additional dwellings. The considerable offer and the advances in contracts have

empowered the geographical expansion in Madrid, Levant and Eastern Andalucía, which along with Catalonia and Murcia are considered of strategic importance for the development of these activities.

Regarding other activity areas, the Company has consolidated its Servicio Cismisa Playa operations, whose portfolio of development clients has progressed in a considerable manner, increasing its available offer to 3.100 dwellings.

The company has exclusive distribution channels (Guía Inmobiliaria and direct advertising), and a webpage (www.cismisa.com) which guarantee a wide dissemination of its offer.

With the firm objective of improving administrative efficiency, the regular management reports have been computerized. Simultaneously, new modules for the IT tool Cisminet have been designed for invoicing, payment control and to calculate commissions due which, once implanted, will contribute to substantial savings in time and also provide secure information.

TMI

TMI, a company dedicated to full building maintenance and real estate resources, recorded a turnover of 11 million euros in the year 2004, this resulted in a 14% growth and a yield of 350.000 euros, with a 35% increase over the previous year.

During 2004, the company entered various bid contracts and as a result was awarded the maintenance of three facilities property of Madrid's Universidad Complutense, with contracts in excess of one million euros. In its quest to secure new business opportunities, the company has expanded its sphere of activity to include the Old Age residence segment.

During this same period, TMI renewed agreements already contracted-out by clients of the stature of Torre Picasso, Puerta de Europa, Accenture, Caja Navarra and the Reina Sofía Museum, among others.

As an example of their drive towards expansion, the company started-up a pioneering integrated service in Spain: the building and maintenance of Golf courses. This innovative service includes the design of the sporting enclosure and the development of golf courses, social clubs and other sports facilities. It envisions the management and maintenance of all installations from the first day of opening.

This line of business represents an excellent perspective for the future within the real estate sector.

TMI Golf is integrated as an additional activity within the promoter's value chain. Therefore adding resources and capacity to offer the development a competitive advantage. An urbanistic project with the magnitude of a Golf course requires the wide experience shown by the professional team that integrates this company.

Currently, they are involved in the execution stage of the Golf course of Hato Verde (Sevilla), Palomarejos (Toledo) and El Bonillo (Madrid). TMI is also contracted to maintain the Barberán and Retamares (Madrid) Golf courses. This activity translates into a contracts value of seven million euros.

In this manner, TMI Golf consolidates itself as the reference company in sporting area developments for residential dwellings. Amongst this year's objectives, we highlight the awarding of two more Golf course contracts and the expansion of its maintenance contracts portfolio.

Corporate Identity

REALIA, a solid group in constant development, established as its prime mission to satisfy the needs of clients and to guarantee optimum financial results to the shareholders. Our fundamental value is a commitment to quality and to people.

Since its establishment, one of the defining features of the group is the stake it has taken on Corporate Image, considered essential to communicate its philosophy. The company has succeeded in creating an attractive image which transmits a sense of excellence to the consumer, offers a sense of security and contributes to improve our client's quality of life.

The objective is to achieve market recognition as one of the companies that generates a higher level of confidence in their products and a high degree of satisfaction amongst clients, employees and shareholders.

REALIA also wishes to identify itself with Corporate Social Responsibility, Quality, Technology and the Environment.

Corporate Responsibility

Within this framework, REALIA considers corporate responsibility as a strategic asset. A new spirit, based on the principles of honesty, transparency and social solvency towards employees, clients and suppliers.

Although by Law it is not obliged to do so, as it isn't quoted in the stock exchange, REALIA has joined the sector's leading edge by incorporating into its management both transparency and good government criteria.

It has also assumed a responsibility to facilitate information in a fast, precise and trustworthy manner, it has also established internal and external company procedures and information channels. Everything related to REALIA can be found, permanently updated, by accessing two website dominions: www.realia.es and www.realiabusiness.com.

Quality

Another company asset is its commitment to quality; this has become one of its defining corporate trademarks within the market.

REALIA has advanced in its Total Quality policy, thanks to an integrated plan that includes exhaustive controls during the full process of development design, marketing, construction, delivery and after sales services.

REALIA passed the inspection to renew its AENOR certificate according to the UNE-EN ISO 9001:2000 rule, covering both real estate development and real estate development management.

In this same line, the Group offers a full after-sales service that enables a personalized attention to its clients. It has also developed a new computer application that allows to access data in real time and resolve in an agile and efficient manner any incident.

On the other hand, and in order to know the measure of client satisfaction, REALIA sent out in 2004 over 2000 questionnaires. Among the conclusions obtained we can highlight the high degree of satisfaction regarding both the attention and information given by REALIA employees, as well as the built-in properties of the house, the deadlines being met and the overall corporate perception of REALIA. In brief, over 60% of the interviewed would recommend purchasing a REALIA dwelling.

Technology

In 2004, REALIA implanted an innovative Systems Plan; the objective was to cover all the company processes and procedures from various viewpoints: Client Relations Management, Business Intelligence and automatization of the internal operational process.

The group has deepened its knowledge in the techniques that lead to a better understanding of the client and facilitates his approachment.

Within the framework of this strategy, there have been advances in how the company is managed, thanks to a more precise, concise and comprehensive information. REALIA permanently updates its IT systems and has advanced in the fielding-out of new systems.

Environment

In its desire to respect the environment, REALIA has identified the environment as a fundamental part of its activity. Therefore, the company develops Environmental Management Plans specific to each site it develops.

REALIA produces impact and viability studies and closely analyze the design of its developments to foster energy efficiency. This stake in sustainable development extends itself to residue treatment, from selective waste collection to its disposal.

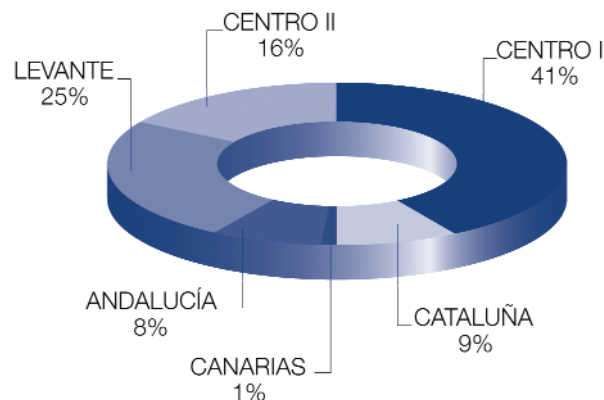
Likewise, the company's human team has undertaken a series of protocols aimed to reduce waste and encourage product recycling, using less polluting, more efficient and more respectful technologies.

Club REALIA

To protect the buyer's interests, the company launched an attractive initiative, the REALIA Clients Club, which offers discount plans on household, insurance and security contracts on systems, products and services, thanks to standing agreements with the different associated companies involved.

At this time, Club REALIA has 5.349 members. Once the property sale is executed by deed, apart from the House Manual, the club members receive a personalized card and a dossier describing all available services. A quarterly publication, the Information Bulletin, constitutes a periodical communication channel with REALIA.

Members by Branches



Human Resources

The expansion of REALIA stands upon the fundamental pillar of consolidation, integration and evolution of the human resources comprising the overall staff, composed of 236 persons, with a 10% growth over the previous year.

The company holds a stake in the qualified formation of its human assets and offers secure employment to its workforce. Therefore, temporary contracts account for less than 5% of the staff, making REALIA one of the most valued added companies.

Special mention deserves the ever growing qualifications of the staff. Its distribution by the sexes registers a parity position totalling 54,4% of men and 45,6% of women and an average age of 39 years.

Since its constitution, REALIA has developed an important stake in the permanent training of its professionals. During 2004, 10% of the workforce participated in training and seminar activities with a time investment of 239 work days. This training has been intensively applied in areas such as quality control, technical refresher courses on building techniques and the sector's judicial legislation.

The company has fostered the integrated formation of its younger employees and has participated in various real estate management MBA's and other management related courses.

And finally, we can mention the good response by employees to social and sporting events organized by the company aimed to encourage among the staff a sense of binding and identification with REALIA group's core values.

Staff (structural personnel)

	2004	2003	%
Directives and Upper Degrees	80	75	6,7
College Degrees	42	40	5,0
Administratives, Salespersons and Others	114	99	15,1
Total Employees	236	214	10,2

Corporate Government

Board Composition

Chairman D. Ignacio Bayón Maríné (*) (**)

Members of the Board

D. José Aguinaga Cárdenas (FCC Medio Ambiente, S.A.) (*)

D^a Esther Alcocer Koplowitz (EAC Inversiones Corporativas, S.L.)

D. Iñigo Aldaz Barrera (*)

D. Juan José Azcona Olóndriz

D. Fernando Falcó Fernández de Córdova

D. Ramón Ferraz Ricarte (*)

D^a Mercedes de la Merced Monge

D. Rafael Montes Sánchez (FCC Versia, S.A.) (*) (**)

D. Mariano Pérez Claver (*)

D. Ildefonso José Sánchez Barcoj (*) (**)

D. José Eugenio Trueba Gutiérrez (Fomento de Construcciones y Contratas S.A.) (*)

Secretary General, Non Board member: D. Daniel Ángel Rodríguez Olay

* Members of the Executive Commission

** Members of the Appointments and Retributions Commission

Management Team

Chairman D. Ignacio Bayón Maríné*

Managing Director D. Iñigo Aldaz Barrera*

Deputy General Manager D. Antonio Moyano Paredes*

Deputy General Manager and Development Manager D. Pedro Javier Rodera Zazo*

Deputy Managers

Real Estate Assets D. Agustín González Sánchez*

Administration and Finance D. Juan Antonio Franco Díez*

Planning D. Jaime Lloréns Coello*

Operational Managers

Legal D. Daniel Ángel Rodríguez Olay*

Maintenance and Post-Sales D. Jorge Sanz Marcelo

Marketing and Quality D^a. María Prieto Peña

Sales D^a. Ana Hernández Gómez

Technical D. Santiago Sancho Ruiz

Urbanism and Projects D. Antonio Perpiñá Carrera

Branch Managers

Andalucía D. Santiago Jorquera Delgado

Canarias D. Agustín Briganty Arencibia

Cataluña D. Luis Sanchiz Medina

Centro I and Norte D. Luciano Martínez Sánchez-Prieto

Centro II D. Javier de Oro-Pulido Sánchez

Levante D. Vicente Brotóns Torres

Poland D. Michal Kubicki

Portugal D. Paulo Galiano Tavares

*Members of the Executive Committee



Denominación Social: **REALIA BUSINESS, S.A.**
Domicilio Social: **Paseo de la Castellana, 216 - 28046 Madrid**
Teléfono y Fax: **913 534 400 - 913 534 417**
Página web: **www.realia.es**

© REALIA *Business*, S.A.
Edición y producción: **Best Imagen, S.L.**
Diseño y Maquetación: **Juan A. del Prado**
Fotografía: **Manuel Villar**

Depósito Legal: XXXXXXXXX