



INFORME ANUAL 2005
ANNUAL REPORT 2005



SUMARIO

SUMMARY

Carta del Presidente	6
Órganos de Gobierno	8
Nuevos Proyectos	10
Parámetros Económicos	16
Patrimonio	20
Promociones	30
Internacionalización	42
Servicios	44
Acciones Institucionales	48
Responsabilidad Social Corporativa	52
Cuentas Grupo Consolidado	59
Cuentas REALIA BUSINESS, S.A.	155

Chairman's Address	6
Governing bodies	8
New Projects	10
Economic Parameters	16
Real Estate Holding	20
Developments	30
Internationalisation	42
Services	44
Institutional actions	48
Corporate Social Responsibility	52
Consolidated Accounts of the Group	59
Accounts of REALIA BUSINESS, S.A.	155

CARTA DEL PRESIDENTE

CHAIRMAN'S ADDRESS

Desde el inicio de su trayectoria en el año 2000, el Grupo inmobiliario REALIA ha mantenido una imparable evolución, cuyos vértices han sido su capacidad inversora y una política basada en la profesionalidad acompañada por la prudencia y la imaginación en las compras. A lo largo de este período, REALIA ha guiado sus pasos hacia la diversificación tanto funcional como territorial y hacia la rotación de activos, siempre con el objetivo de crear valor para el accionista como meta final de la compañía.

Esta forma de actuación empresarial nos ha recompensado también en este último ejercicio con resultados muy satisfactorios. Al cierre de 2005, la facturación total alcanzó los 702 millones de euros, lo que supone un crecimiento del 15%. El Beneficio Antes de Impuestos se situó en 223 millones de euros, con un notable aumento del 25% respecto al ejercicio anterior. Durante el citado período, el Beneficio Después de Impuestos atribuible al Grupo consolidado ha quedado cifrado en 157 millones de euros, con un significativo incremento del 33%. Estos resultados ratifican una evolución histórica de fuerte crecimiento, al tiempo que revelan la enorme proyección de futuro que subyace en la compañía.

En conjunto, el ejercicio 2005 ha supuesto la consolidación de REALIA como uno de los principales referentes del sector y representa un magnífico punto de partida para abordar nuevos y ambiciosos retos que la compañía afronta con ilusión y confianza.

Hoy el crecimiento exterior constituye uno de los objetivos prioritarios de REALIA, reto para el que el Grupo Inmobi-

Since its launch in 2000, the Real Estate Group REALIA has made unstoppable progress, with its main allies being its investment capacity and a policy based on professionalism accompanied by a use of caution and imagination in purchasing. Throughout this period, REALIA has taken a path of diversification, both in functional terms and in respect of land, and also towards rotation of assets, with the ever-present goal of creating value for the shareholder as the company's ultimate aim.

During the last financial year this business approach has rewarded us well with extremely satisfactory results. On closure of balance in 2005, turnover was 702 million euros, which amounts to a growth of 15%. Pre-Tax Profits were in the region of 223 million euros, with a marked increase of 25% over the previous year. During the period in question, After-Tax Profits attributable to the consolidated Group rose to 157 million euros, with a significant increase of 33%. These results confirm a historical development of strong growth, and also indicate the enormous latent potential for future growth in the company.

Overall, the 2005 financial year led to the consolidation of REALIA as a leader in the sector and an excellent base from which to address new and ambitious challenges which the company will face with enthusiasm and confidence.

Today, external growth is one of REALIA's prime objectives, and it is assisted in this challenge by its excellent human and technical resources, as well as a strategy which has been exhaustively analysed and shows the group's business capabilities and its foresight in its plans for the future.



liario cuenta con todos los medios humanos y técnicos, así como con una estrategia exhaustivamente analizada que muestra su capacidad emprendedora y de anticipación y su proyección de futuro.

Para el ejercicio 2006 las expectativas de REALIA son igualmente muy positivas. El Grupo Inmobiliario cuenta con sólidas garantías de crecimiento basadas en su cartera de suelo –una de las más importantes del país– y en el emplazamiento diversificado de sus conjuntos residenciales, en zonas de fuerte crecimiento, y de sus emblemáticos edificios de oficinas y centros comerciales.

REALIA es además un grupo moderno que goza de una marca reconocida y comprometida con valores en alza como el desarrollo sostenible, la calidad, la innovación tecnológica, la ética empresarial, la transparencia y la Responsabilidad Social Corporativa.

En REALIA queremos además desarrollar todas estas actuaciones generando confianza. Confianza para nuestros clientes, un sentimiento que nace en primer lugar de un equipo humano comprometido, con experiencia y con profundos conocimientos del sector y, sobre todo, implicado en torno a uno de los proyectos más ilusionantes de cuantos existen hoy en el mundo empresarial.

Nuestra progresión tampoco hubiera sido posible sin el respaldo de nuestros dos socios de referencia, FCC y Caja Madrid, que dada su condición de líderes, representan un apoyo indiscutible en la nueva estrategia de expansión del Grupo. Agradezco desde aquí su contribución al sólido presente y alentador futuro de la compañía.

REALIA's expectations for the current financial year are also very positive. The Real Estate Group has a solid growth guarantee based on its land backlog – among the most important in Spain – and in the diverse locations of its residential complexes, sited in areas of strong growth, and also its unique office buildings and commercial centres.

REALIA is also a modern group with a well known committed brand which attaches great importance to values such as sustainable development, quality, technological innovation, business ethics, transparency and Corporate Social Responsibility.

In REALIA, our aim is to inspire confidence and trust as we carry out all these activities among our clients: a sentiment created initially by a committed team of people with experience and extensive knowledge in the sector and, in particular, involved in one of the most exciting business projects around today.

We could never have come this far without the support of our two exceptional associates, FCC and Caja Madrid, which, as leaders in their sector have provided immeasurable support for the Group's new expansion strategy. I would like to express here my gratitude for their contribution to the established present and the promising future of the company.

Ignacio Bayón Maríné
Presidente Chairman

ÓRGANOS DE GOBIERNO GOVERNING BODIES

Consejo de Administración Board of Directors

Presidente Chairman

D. Ignacio Bayón Mariné (*)

Consejeros Board Members

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

Dª. Esther Alcocer Koplowitz (EAC Inversiones Corporativas, S.L.)

D. Iñigo Aldaz Barrera (*)

D. Juan José Azcona Olondriz

D. Fernando Falcó Fernández de Córdoba

D. Ramón Ferraz Ricarte (*)

Dª. 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 Non-Board Member Registrar

D. Daniel Ángel Rodríguez Olay

* Miembros de la Comisión Ejecutiva * Members of the Executive Committee

** Miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ** Members of the Appointments and Remuneration Committee

Comité de Dirección Management Committee

De izda. a dcha.: Pedro Javier Rodera Zazo, Iñigo Aldaz Barrera, Juan Antonio Franco Díez, Ignacio Bayón Mariné, Daniel Ángel Rodríguez Olay, Antonio Moyano Paredes, Agustín González Sánchez y Jaime Lloréns Coello.



Comité de Dirección Management Committee

Presidente Chairman

D. Ignacio Bayón Mariné

Director General Managing Director

D. Íñigo Aldaz Barrera

Director General Adjunto Deputy Managing Director

D. Antonio Moyano Paredes

Director General Adjunto y Director de Promociones

Deputy Managing Director and Developments Manager

D. Pedro Javier Rodera Zazo

Subdr. Gral. Director Patrimonio

Real Estate Holding General Assistant Director

D. Agustín González Sánchez

Subdr. Gral. Director Administración y Finanzas

Administration and Finance General Assistant Director

D. Juan Antonio Franco Díez

Subdr. Gral. Director Planificación

Planning General Assistant Director

D. Jaime Lloréns Coello

Director Asesoría Jurídica Legal Department Director

D. Daniel Ángel Rodríguez Olay

Directores Funcionales Functional Managers

Comercial Sales

Dª. Ana Hernández Gómez

Mantenimiento y Posventa Maintenance and Post Sales

D. Jorge Sanz Marcelo

Marketing y Calidad Marketing and Quality

Dª. María Prieto Peña

Técnico Technical

D. Santiago Sancho Ruiz

Urbanismo y Proyectos Urbanisation and Projects

D. Antonio Perpiñá Carrera

Delegados Local Office Directors

Andalucía Andalusia

D. Santiago Jorquera Delgado

Canarias Canary Islands

D. Agustín Briganty Arencibia

Cataluña Catalonia

D. Ángel Fernández-Viñes Mesías

Centro I y Norte Centre I and North

D. Luciano Martínez Sánchez-Prieto

Centro II Centre II

D. Javier de Oro-Pulido Sánchez

Levante Levante

D. Vicente Brotóns Torres

Polonia Poland

D. Michal Kubicki

Portugal

D. Paulo Galiano Tavares

Área de Patrimonio Real Estate Holding

Centros Comerciales Commercial Centres

D. Arturo Villar Sourroulle

Oficinas e Industrial Offices and Industry

D. Juan Cervigón Simó

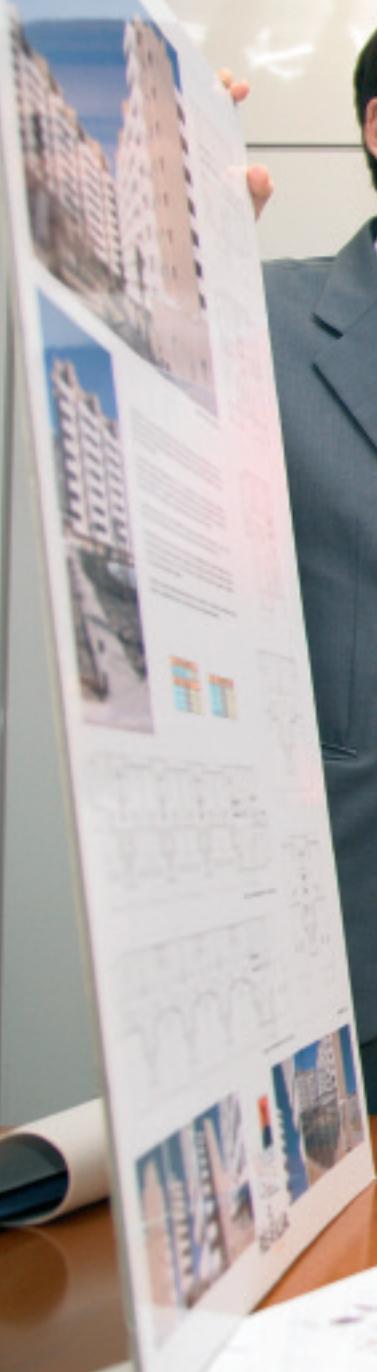
Servicios Services

Cismisa

D. Antonio Hurtado de Mendoza Martínez

TMI

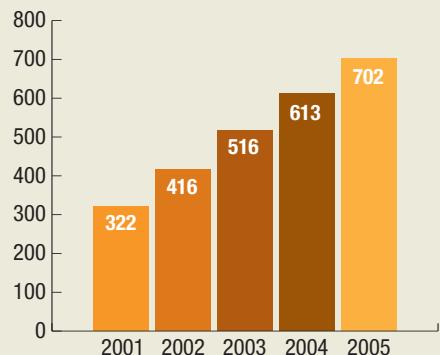
D. Ángel García Ibáñez



REALIA
Business

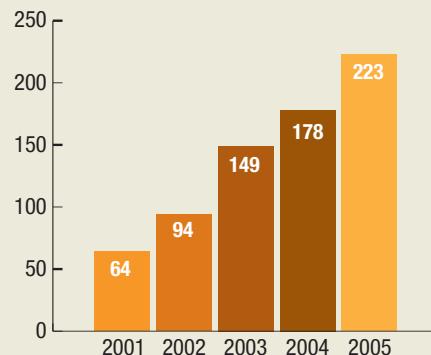


**FACTURACIÓN
TURNOVER**



Datos en millones de euros Data in million euros

**BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS
PRE-TAX PROFIT**



Datos en millones de euros Data in million euros

NUEVOS PROYECTOS

NEW PROJECTS



Los parámetros económicos de REALIA correspondientes al ejercicio 2005 consolidan su posición en el sector inmobiliario y respaldan su prometedor futuro. La solidez financiera de la compañía, avalada por su estrategia, posibilita acometer ambiciosos proyectos en diferentes áreas de negocio y ámbitos geográficos.

Experiencia, calidad en la gestión, éxito y rentabilidad marcan la evolución de una compañía preparada para seguir avanzando con decisión y seguridad. Reflejo de una trayectoria histórica de crecimiento continuado desde su nacimiento, en el año 2000, son las magnitudes económicas de la sociedad que han mantenido un constante e

The economic parameters of REALIA corresponding to the FY 2005 consolidate its dominance in the national and international real estate sector and guarantee a promising future. The financial solidity manifested by the company supported by its strategy, allows it to undertake innovative and ambitious projects in different business and geographical areas.

Experience, quality management, success and profitability are hallmarks of the evolution of a company prepared to continue advancing with decision and security. The economic indicators are a reflection of the continued growth experienced by the company since its establishment

NUEVOS PROYECTOS NEW PROJECTS



imparable ascenso. En este apartado, destaca muy especialmente la facturación de REALIA que ha pasado de los 322 millones de euros en 2001 a los 702 millones de euros en 2005. Del mismo modo, sobresale el despegue experimentado por el beneficio antes de impuestos que ha crecido de los 64,3 millones de euros en 2001 hasta los 223 millones de euros al cierre del ejercicio 2005.

En el segmento Patrimonial, el Grupo Inmobiliario ha apostado por los centros comerciales y de ocio. En este apartado, REALIA suma nuevos proyectos, en diferentes fases de ejecución. Todos tienen como denominador común una elevada previsión de inversiones que ratifican la vocación patrimonialista de la compañía. Entre los nuevos desarrollos destacan el Parque Comercial Plaza Nueva en Leganés (Madrid), el Centro Comercial y de Ocio Ferial Plaza en Guadalajara, así como La Noria Outlet Shopping, en Murcia.

Torre Fira

REALIA amplía su cartera de inmuebles singulares con la adquisición del edificio de oficinas que se integra en el proyecto denominado "Torres Fira". Este desarrollo será uno de los más vanguardistas de Barcelona por sus 117 metros y su diseño a cargo del arquitecto japonés Toyo Ito. El Grupo Inmobiliario ha destinado 130 millones a la compra de este inmueble que albergará 22 plantas de

in 2000, which have maintained a constant and continual increase. In this section the turnover of REALIA is particularly noteworthy, which rose from 322 million euros in 2001 to 702 million euros in 2005. Similarly, the sharp increase in pre-tax profit is significant which increased from 64.3 million euros in 2001 to 223 million euros at the close of the financial year 2005.

The Real Estate Group is adding new and significant projects in different phases of executing to its extensive experience in the commercial and leisure centre segment. They all have the common denominator of a high level of investment which supports the clear inclination towards asset preservation of the company. The new developments include the retail park Plaza Nueva in Leganés (Madrid), the commercial and leisure centre Ferial Plaza in Guadalajara, as well as the La Noria Outlet Shopping, in Murcia.

Torre Fira

REALIA expands its portfolio of unique buildings with the acquisition of the office building which forms part of the "Torres Fira" project. This development will be one of the most avant-garde buildings in Barcelona for both its 117 metres high and its design carried out by the Japanese architect Toyo Ito. The Real Estate Group has invested 130 million euros in the acquisition of this building that will



Health Club. Madrid

La Noria Outlet Shopping. Murcia

oficinas junto a la nueva sede de la Fira en el municipio barcelonés de Hospitalet de Llobregat y contará con una superficie de 31.315 m² sobre rasante.

Health Club

REALIA es el nuevo propietario de un edificio situado en Madrid, Plaza de Manuel Becerra, 17. El inmueble, cuya superficie total construida es de 8.591 m², será rehabilitado para uso deportivo, convirtiéndose en uno de los clubes de fitness-health más modernos de la capital de España.

Cartera de suelo

La cartera de suelo sitúa a REALIA como una de las empresas mejor posicionadas del sector, lo que queda patente en los más de 10,2 millones de metros cuadrados, que permitirán la ejecución de alrededor de 35.000 viviendas y 50.000 productos complementarios.

Nuevos mercados

En el área de Promociones destaca la apertura hacia nuevos mercados para los que REALIA desarrolla proyectos con un gran recorrido. Entre éstos figuran el inicio de la andadura de la compañía en Aragón, Comunidad Autónoma en la que invertirá, en los próximos años, más de 200 millones de euros. En un horizonte temporal inmediato, la sociedad prevé edificar cerca de 1.200 viviendas en la ciudad de Zaragoza y su área metropolitana.

house 22 office floors as well as the new Fira headquarters in Hospitalet de Llobregat – municipality of Barcelona – with an area above ground of 31,315 m².

Health Club

REALIA is the new owner of a building located in Madrid, Plaza de Manuel Becerra, 17, with a total built area of 8,591 m², which will be restored for sport use, becoming one of the most up-to-date fitness-health clubs of the Spanish capital.

Land backlog

The land backlog has positioned REALIA as one of the leading real estate companies in the sector, which is evident in its backlog of a gross land area of more than 10.2 million m², which allows it to carry out significant urban development projects including more than 35,000 dwellings and 50,000 complementary products.

New markets

In the area of developments REALIA is opening into new markets with large long-term projects. Among these is the company's introduction into Aragón, an Autonomous Region where REALIA will invest more than 200 million euros over the next few years. In the immediate future, the company is planning to build almost 1,200 dwellings in the city of Zaragoza and its metropolitan area.

NUEVOS PROYECTOS
NEW PROJECTS



Guillena (Sevilla)



Entre las apuestas de mayor envergadura de REALIA destaca el desarrollo del SAU-6 de Arroyo de la Encomienda en Valladolid, que representa el inicio de la actividad en Castilla y León.

Otro de los ejes prioritarios de expansión de la compañía es Andalucía y más concretamente la ciudad de Sevilla, donde el Grupo Inmobiliario ostenta una posición de privilegio por partida doble: tanto por el número de viviendas en diferentes fases de gestión como por el volumen de metros cuadrados que componen su cartera de suelo. En este ámbito destaca el complejo residencial Hato Verde (Sevilla) que, una vez finalizadas las seis fases que lo integran, acogerá cerca de 1.000 viviendas. Asimismo, dispone de cerca de 1.000.000 de m² de suelo en Sevilla Este y Villanueva del Pítamo.

Paralelamente, REALIA garantiza su capacidad de crecimiento en la Comunidad de Madrid y Zona Centro con más de 3,5 millones de m² de suelo donde destaca su presencia en el ámbito de Valdebebas (Madrid), uno de los espacios urbanísticos más valiosos de la capital de España, en el que la compañía cuenta con unos 600.000 m².

Expansión internacional

Una vez materializada su incursión en Portugal y Polonia la compañía estudia, de forma constante, oportunidades de negocio en mercados maduros en el marco de la Unión Europea, con el objetivo de ampliar su ámbito de actuación y consolidar su vocación internacional.

Among the most significant projects of REALIA, it is worth highlighting the development of SAU-6 of Arroyo de la Encomienda in Valladolid, which represent the beginning of REALIA's activity in Castilla y León.

Another of the priority growth areas of the company is Andalusia, specifically the city of Seville, where the Real Estate Group boasts a privileged position which is two-fold: both in terms of the number of dwellings in different phases and the volume of square metres that make up its land backlog. This area includes the Hato Verde Sevilla project which, once the six phases have been completed, will comprise of almost 1,000 dwellings. It also owns almost 1,000,000 m² of land in East Seville and Villanueva del Pítamo.

The growth capacity of REALIA in the Region of Madrid, with more than 3.5 million m² of land, is guaranteed by its presence in the district of Valdebebas, one of the most valuable urban areas in the Spanish capital, where the company already has more than 600,000 m².

International expansion

Having made inroads in Portugal and Poland, the company is constantly seeking business opportunities in mature markets within the framework of the European Union, in order to extend its scope of activity and consolidate its international ambitions.

PARÁMETROS ECONÓMICOS

RESULTADOS 2005

	2005	2004	2003	2002	2001	%
Cifra de negocio	632,8	565,1	470,3	410,4	305,9	12
Venta activos	55,8	36,0	45,2	5,2	15,8	55
Otros ingresos	13,6	11,9				
Ingresos totales	702,3	613,0	515,5	415,7	321,8	15
Beneficio operativo	277,9	232,5	197,5	132,0	106,2	20
Promoción	174,9	150,3	105,2	75,7	51,5	16
Patrimonio	99,3	78,9	89,6	53,4	52,0	26
Servicios	3,8	3,3	2,8	3,0	2,6	16
Costes indirectos y provisiones	42,1	40,0	40,0	25,6	26,6	5
Financieros	20,8	22,8	17,0	14,0	16,6	-9
Otros resultados	7,8	8,4	8,2	2,0	1,3	-7
Beneficio antes de impuestos	222,9	178,0	148,7	94,3	64,3	25
Impuestos	65,5	60,1	37,0	32,3	21,6	9
Beneficio después de impuestos	157,3	118,0	111,7	62,1	42,7	33
Minoritarios	20,0	12,2	5,6	6,7	5,6	64
Beneficio neto atribuible	137,3	105,7	106,2	55,4	37,1	30
Cash flow	155,5	123,0	120,3	65,3	46,5	26
ROE	22%	19%	20%	13%	9%	17

(Millones de euros)

RESULTADOS 2005: PATRIMONIO

	2005	2004	2003	2002	2001	%
Ingresos alquileres	72,3	71,2	72,8	64,1	57,5	1
Otros ingresos	13,6	11,9				
Venta activos	45,1	25,3	42,2	5,2	15,8	78
Ingresos totales	131,0	108,4	115,0	69,3	73,3	21
Beneficio en venta de activos	30,4	16,3	34,1	1,5	5,4	86
Costes operativos	17,1	20,5	17,3	12,2	10,8	-17
Beneficio operativo	99,3	78,9	89,6	53,4	52,0	26
Margen de alquileres	76%	71%	76%	81%	81%	7

(Millones de euros)

INFORMACIÓN DE GESTIÓN: PATRIMONIO

	2005	2004	2003	2002	2001	%
Superficie alquilable por productos	482.433	479.361	445.163	389.387	320.991	1
Oficinas	253.961	255.583	240.736	228.014	189.954	-1
Garajes	112.280	116.180	110.200	92.980	80.580	-3
Centros comerciales y ocio	79.860	71.266	71.256	68.393	50.457	12
Logístico	36.332	36.332	22.971			0
Porcentaje de ocupación	95	97	95	94	97	-2
Renta media / m ² / mes / euro	17,6	17,1	17,4	19,9	20,1	3

(Millones de euros)

RESULTADOS 2005: PROMOCIÓN

	2005	2004	2003	2002	2001	%
Cifra de negocio	548,0	484,0	388,4	337,3	240,2	13
Venta activos	10,8	10,8	3,0			0
Ingresos totales	558,7	494,7	391,4	337,3	240,2	13
Beneficio operativo	174,9	150,3	105,2	75,7	51,5	16
Margen de ventas (%)	32	31	27	22	21	3
Ventas contratadas	675,5	492,7	395,3	389,6	293,1	37

(Millones de euros)

Datos 2004 y 2005 criterios NIIF



Edificio Diagonal. Barcelona

INFORMACIÓN DE GESTIÓN: PROMOCIÓN

	2005	2004	2003	2002	2001	%
Viviendas entregadas (nº)	1.402	1.692	1.979	1.995	1.348	-17
Millones euro	412,4	406,9	353,5	314,0	195,2	1
Precio medio (euro)	294.139	240.474	178.616	157.376	144.814	22
M²	185.457	202.796	227.272	245.661	157.403	-9
Precio medio / m² (euro)	2.224	2.006	1.556	1.278	1.240	11
Distribución viviendas por delegación						
Centro I	146	444	995	507	345	-67
Centro II	260	361	204	607	3	-28
Cataluña	181	252	147	367	304	-28
Levante	281	451	497	418	471	-38
Andalucía	327	183	137	96	225	79
Canarias	208	1				
Distribución m² por delegación						
Centro I	15.602	44.533	106.318	48.600	36.023	-65
Centro II	32.957	47.350	23.848	90.726	330	-30
Cataluña	23.453	31.021	16.578	44.621	39.568	-24
Levante	35.054	52.524	60.668	49.626	52.368	-33
Andalucía	49.836	27.143	19.860	12.087	29.114	84
Canarias	28.556	224				
Promociones en curso (nº)	69	65	57	60	43	6
Nº viviendas	5.883	5.013	5.002	6.145	4.357	17
M²	699.951	664.666	654.536	673.425	509.279	5
Distribución viviendas por delegación						
Centro I	1.090	826	985	1.590	1.749	32
Centro II	988	680	1.312	1.382	811	45
Cataluña	892	723	867	1.021	562	23
Levante	956	870	1.022	1.399	983	10
Andalucía	1.371	1.317	816	753	252	4
Canarias	322	521				-38
Portugal	106	77				38
Polonia	158					
Distribución m² por delegación						
Centro I	125.080	97.785	97.820	162.050	184.593	28
Centro II	114.098	84.819	207.890	175.609	99.236	35
Cataluña	107.811	82.363	92.283	87.380	67.557	31
Levante	87.791	111.584	121.841	167.934	117.946	-21
Andalucía	197.760	207.635	134.703	80.452	39.946	-5
Canarias	36.921	75.430				-51
Portugal	13.775	5.050				173
Polonia	16.714					
Reserva de suelo m² edificable	3.543.779	2.853.581	2.767.843	2.383.250	1.840.974	24
Distribución por delegación						
Centro I	1.023.951	414.127	534.430	463.977	525.840	147
Centro II	499.027	407.392	569.917	587.021	164.308	22
Cataluña	118.489	128.882	121.976	145.268	138.477	-8
Levante	371.160	308.208	292.145	263.358	187.980	20
Andalucía	1.410.186	1.465.770	1.163.583	923.626	824.369	-4
Portugal	72.870	85.793	85.793			-15
Canarias	31.382	43.410				-28
Polonia	16.714					

(Millones de euros)

ECONOMIC PARAMETERS

2005 RESULTS

	2005	2004	2003	2002	2001	%
Turnover	632.8	565.1	470.3	410.4	305.9	12
Selling assets	55.8	36.0	45.2	5.2	15.8	55
Other income	13.6	11.9				
Total Income	702.3	613.0	515.5	415.7	321.8	15
Operating Profit	277.9	232.5	197.5	132.0	106.2	20
Developments	174.9	150.3	105.2	75.7	51.5	16
Real estate holding	99.3	78.9	89.6	53.4	52.0	26
Services	3.8	3.3	2.8	3.0	2.6	16
Indirect costs and provisions	42.1	40.0	40.0	25.6	26.6	5
Financial	20.8	22.8	17.0	14.0	16.6	-9
Other results	7.8	8.4	8.2	2.0	1.3	-7
Pre-Tax Profit	222.9	178.0	148.7	94.3	64.3	25
Taxes	65.5	60.1	37.0	32.3	21.6	9
After Tax Profit	157.3	118.0	111.7	62.1	42.7	33
Minorities	20.0	12.2	5.6	6.7	5.6	64
Attributable net profit	137.3	105.7	106.2	55.4	37.1	30
Cash Flow	155.5	123.0	120.3	65.3	46.5	26
ROE	22%	19%	20%	13%	9%	17

(Million euros)

2005 RESULTS: REAL STATE HOLDING

	2005	2004	2003	2002	2001	%
Income from leasing	72.3	71.2	72.8	64.1	57.5	1
Other income	13.6	11.9				
Selling assets	45.1	25.3	42.2	5.2	15.8	78
Total income	131.0	108.4	115.0	69.3	73.3	21
Profit from selling assets	30.4	16.3	34.1	1.5	5.4	86
Operating Costs	17.1	20.5	17.3	12.2	10.8	-17
Operating Profit	99.3	78.9	89.6	53.4	52.0	26
Lease margin	76%	71%	76%	81%	81%	7

(Million euros)

MANAGEMENT INFORMATION: REAL STATE HOLDING

	2005	2004	2003	2002	2001	%
Leasable area per product	482,433	479,361	445,163	389,387	320,991	1
Offices	253,961	255,583	240,736	228,014	189,954	-1
Garages	112,280	116,180	110,200	92,980	80,580	-3
Commercial and Leisure Centres	79,860	71,266	71,256	68,393	50,457	12
Logistics	36,332	36,332	22,971			0
Occupancy rate	95	97	95	94	97	-2
Average rent / m² / month	17.6	17.1	17.4	19.9	20.1	3

(Million euros)

2005 RESULTS: DEVELOPMENTS

	2005	2004	2003	2002	2001	%
Turnover	548.0	484.0	388.4	337.3	240.2	13
Selling assets	10.8	10.8	3.0			0
Total Income	558.7	494.7	391.4	337.3	240.2	13
Operating Profit	174.9	150.3	105.2	75.7	51.5	16
Sales Margin (%)	32	31	27	22	21	3
Contracted sales	675.5	492.7	395.3	389.6	293.1	37

(Million euros)

2004 and 2005 Data – NIIF criteria



C.C. Nervión Plaza, Sevilla

MANAGEMENT INFORMATION: DEVELOPMENTS

	2005	2004	2003	2002	2001	%
Dwellings handed over (%)	1,402	1,692	1,979	1,995	1,348	-17
Millions (EURO)	412.4	406.9	353.5	314.0	195.2	1
Average Price (EURO)	294,139	240,474	178,616	157,376	144,814	22
M ²	185,457	202,796	227,272	245,661	157,403	-9
Average Price / m ² (EURO)	2,224	2,006	1,556	1,278	1,240	11
Distribution of dwellings per local office						
Centre I	146	444	995	507	345	-67
Centre II	260	361	204	607	3	-28
Catalunya	181	252	147	367	304	-28
Murcia and Valencia	281	451	497	418	471	-38
Andalusia	327	183	137	96	225	79
Canary Islands	208	1				
M² distribution per local office						
Centre I	15,602	44,533	106,318	48,600	36,023	-65
Centre II	32,957	47,350	23,848	90,726	330	-30
Catalunya	23,453	31,021	16,578	44,621	39,568	-24
Murcia and Valencia	35,054	52,524	60,668	49,626	52,368	-33
Andalusia	49,836	27,143	19,860	12,087	29,114	84
Canary Islands	28,556	224				
Currently active developments	69	65	57	60	43	6
Nº Dwellings	5,883	5,013	5,002	6,145	4,357	17
M ²	699,951	664,666	654,536	673,425	509,279	5
Distribution of dwellings per local office						
Centre I	1,090	826	985	1,590	1,749	32
Centre II	988	680	1,312	1,382	811	45
Catalunya	892	723	867	1,021	562	23
Murcia and Valencia	956	870	1,022	1,399	983	10
Andalusia	1,371	1,317	816	753	252	4
Canary Islands	322	521				-38
Portugal	106	77				38
Poland	158					
M² distribution per local office						
Centre I	125,080	97,785	97,820	162,050	184,593	28
Centre II	114,098	84,819	207,890	175,609	99,236	35
Catalunya	107,811	82,363	92,283	87,380	67,557	31
Murcia and Valencia	87,791	111,584	121,841	167,934	117,946	-21
Andalusia	197,760	207,635	134,703	80,452	39,946	-5
Canary Islands	36,921	75,430				-51
Portugal	13,775	5,050				173
Poland	16,714					
Building land bank in m²	3,543,779	2,853,581	2,767,843	2,383,250	1,840,974	24
Distribution per local office						
Centre I	1,023,951	414,127	534,430	463,977	525,840	147
Centre II	499,027	407,392	569,917	587,021	164,308	22
Catalunya	118,489	128,882	121,976	145,268	138,477	-8
Murcia and Valencia	371,160	308,208	292,145	263,358	187,980	20
Andalusia	1,410,186	1,465,770	1,163,583	923,626	824,369	-4
Portugal	72,870	85,793	85,793			-15
Canary Islands	31,382	43,410				-28
Poland	16,714					

(Million euros)



Edificio Diagonal, Barcelona

PATRIMONIO REAL ESTATE HOLDING



Edificio Goya 8. Madrid



C.C. Nervión Plaza. Sevilla

El área de Patrimonio de REALIA se ha caracterizado durante 2005 por su dinamismo, basado fundamentalmente en el desarrollo de innovadores proyectos en diferentes segmentos del negocio, reflejo de la estrategia de diversificación del Grupo. Esta progresión ha quedado evidenciada en un mayor peso específico de la división de Patrimonio en el conjunto de la actividad de REALIA.

During 2005, dynamism characterised REALIA's Real Estate Holding division; its thrust was essentially based on the development of innovative projects in different segments of the business, a reflection of the Group's diversification strategy. The increased weighting of the Real Estate Holding division in REALIA's overall activity is evidence of the progress made in this direction.



Edificio Salvador de Madariaga. Madrid

El alquiler de edificios de oficinas y centros comerciales ha generado a la compañía, finalizado el año 2005, unos ingresos de 131 millones de euros. El beneficio operativo, incluidos extraordinarios, alcanzó los 99,3 millones de euros, lo que implica un notable avance de casi el 26% con respecto al ejercicio precedente. En el citado periodo, las inversiones patrimoniales han ascendido a 163 millones de euros, mientras que las ventas de inmuebles se han situado en 45 millones de euros.

Estas magnitudes avalan la gestión de rotación de activos llevada a cabo por REALIA en el ejercicio y centrada en la desinversión en productos maduros con el objetivo de reinvertir en nuevos proyectos.

A lo largo de 2005, la superficie total sobre rasante gestionada por REALIA se ha situado en 370.153 m², con un nivel de ocupación del 95%. Ello teniendo en cuenta la rehabilitación integral a la que ha sido sometida el edificio Los Cubos, situado en la calle Albacete número 5 de Madrid, cuya finalización está prevista para 2006. El objetivo es dotar a este emblemático edificio de innovadores elementos tecnológicos.

Inversiones

Durante el ejercicio 2005 REALIA realizó un significativo esfuerzo inversor destinado a la compra, desarrollo y rehabilitación de patrimonio, al que dedicó 163 millones de euros.

Leasing office blocks and commercial centres generated revenue of 131 million euros for the company at the end of 2005. Operating profit, including extraordinary, reached 99.3 million euros, equating to a considerable advance of nearly 26% on the previous year. In the same period, investment in Real Estate Holding amounted to 163 million euros, while property sales stood at 45 million euros.

These magnitudes endorse the asset rotation management which was practised by REALIA in the year, and which centred on divestment in mature products to favour reinvestment in new projects.

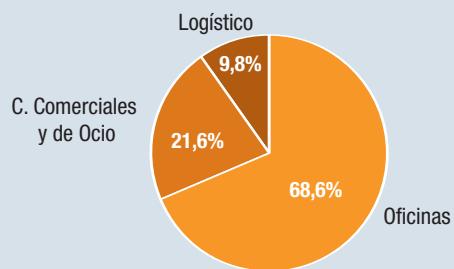
Throughout 2005, the total area above ground managed by REALIA was 370,153 m², with an occupancy level of 95%. The comprehensive refurbishment of the building Los Cubos, located in Calle Albacete, 5, Madrid, should not be forgotten; completion is scheduled for year 2006. The objective is to vest this emblematic building with innovative technological elements.

Investments

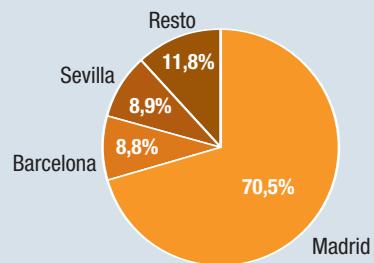
During 2005, REALIA made significant efforts in the way of investment in order to purchase, develop and revamp property held, investing 163 million euros. The year 2005



AÑO 2005. DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS YEAR 2005. INCOME BREAKDOWN



POR USOS PER USE



POR UBICACIÓN PER LOCATION

El año 2005 se ha caracterizado por la ampliación de la cartera de edificios singulares del Grupo Inmobiliario, con la adquisición de inmuebles de oficinas tan representativos como el ubicado en la calle Prim, número 19, de Madrid.

Edificio Prim

Situado en el corazón de la capital de España, data de finales del siglo XIX y fue completamente rehabilitado en 1993. Cuenta con un total de 2.786 m² de superficie sobre rasante repartidos en dos amplios patios, cinco plantas y tres sótanos para garajes y diversos almacenes.

was characterised by the extension of the Real Estate Group's portfolio of unique buildings, with the purchase of office blocks as representative as the one located in Calle Prim, 19, Madrid.

Edificio Prim

Located in the heart of Spain's capital, it dates back to the late 1800s, being fully revamped in 1993. It has a total area above ground of 2,786 m², distributed over two spacious patios, five floors and three basements for car parks and different storage facilities.

PATRIMONIO
REAL ESTATE HOLDING



Edificio Castellana, Madrid



Edificio Príncipe de Vergara. Madrid



Edificio Prim. Madrid

PRINCIPALES INMUEBLES DE OFICINAS MAIN OFFICE BUILDINGS

SITUACIÓN LOCATION	SUPERFICIE S/R EN M ² ABOVE GROUND AREA (M ²)
BARCELONA	
Edificio Diagonal, 640	28.419
MADRID	
Torre REALIA, Torre Este de Puerta de Europa	28.425
Edificio Salvador de Madariaga *	24.850
Edificio Emilio Vargas	35.468
Edificio Los Cubos	18.324
Edificio Antalia *	19.549
Edificio María de Molina *	9.588
Centro de Negocios Méndez Álvaro	13.247
Edificio Príncipe de Vergara *	8.780
Centro de Negocios Eisenhower	19.071
Edificio Castellana *	4.583
Edificio Ronda de Atocha *	7.072
Edificio Goya, 8 *	3.828
Edificio Goya, 6 *	3.688
Edificio Tres Cantos	6.931
Edificio Serrano *	3.864
Edificio Prim	2.786
Edificio Marqués del Duero *	3.000
Edificio Albasanz, 14 *	7.400
Edificio Albasanz, 12 *	4.160
Edificio Jorge Juan	1.930
Edificio García Paredes	909
SEVILLA	
Edificio Avda. Kansas City	8.735

* A través de Hermanos Revilla, S.A

* From Hermanos Revilla, S.A

PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES Y DE OCIO MAIN COMMERCIAL AND LEISURE CENTRES

SITUACIÓN LOCATION	SUPERFICIE S/R EN M ² ABOVE GROUND AREA (M ²)
MADRID	
C. Comercial La Vaguada* (finca tres plantas)	19.263
Centro de Ocio Diversia	23.838
Cine Proyecciones	6.347
Centro Comercial Jardín de Serrano *	2.115
SEVILLA	
Centro Comercial Nervión Plaza	24.307
SORIA	
Centro Comercial El Espolón *	2.900
LISBOA	
Centro Comercial Twin Towers (50%) **	8.832
NUEVOS PROYECTOS NEW PROJECTS	
MADRID	
Centro Comercial Plaza Nueva (Leganés)	74.094
Fitness Manuel Becerra	8.591
GUADALAJARA	
Centro Comercial Ferial Plaza	31.479
MURCIA	
La Noria Outlet Shopping	18.000

* A través de Hermanos Revilla, S.A

* From Hermanos Revilla, S.A

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

** From Setecampos Sociedad Inmobiliaria, S.A



Centros Comerciales

REALIA mantiene el interés en impulsar su presencia en el sector de los centros comerciales y de ocio, donde ya cuenta con una dilatada experiencia, avalada por complejos tan representativos como El Jardín de Serrano, Diversia, y La Vaguada en Madrid, Nervión Plaza en Sevilla y Twin Towers en Lisboa. El año 2005 ha representado un importante avance en esta estrategia al haber obtenido las licencias comerciales correspondientes para los centros "Ferial Plaza", en Guadalajara y "Plaza Nueva" en Leganés, lo que supone el avance definitivo de dos de los más anhelados proyectos de la sociedad. De igual forma, se inicia el primer desarrollo en el segmento comercial de Centros Outlets con "La Noria", en Murcia.

Commercial Centres

REALIA remains interested in driving its presence in the commercial and leisure centre sector, in which it already has broad experience, endorsed by complexes as emblematic as El Jardín de Serrano, Diversia, Madrid's La Vaguada, Seville's Nervión Plaza and Lisbon's Twin Towers. The year 2005 represents considerable furtherance of this strategy, as the relevant commercial licenses were obtained for the centres "Ferial Plaza", in Guadalajara, and "Plaza Nueva" in Leganés, signifying the definitive advancement of two projects which, among others, the company is eager to forge ahead with. Likewise, work was commenced on "La Noria", in Murcia, that is, the first development in the commercial segment of Outlet Centres.



- **Ferial Plaza**

Este complejo comercial y de ocio representa, por su magnitud, uno de los desafíos más relevantes de la compañía en este segmento. La inversión superará los 100 millones de euros, lo que evidencia la importancia de Ferial Plaza, llamado a convertirse en un enclave de referencia para el consumo de su gran área de influencia, la ciudad de Guadalajara y su entorno.

La iniciativa representará una relevante generación de empleo en la zona, ya que supondrá la creación de 900 empleos directos y otros 1.500 indirectos, incluidos los relativos a la fase de construcción del centro.

- **Ferial Plaza**

On account of its magnitude, this commercial and leisure complex represents one of the company's major challenges in this segment. Investment will be in excess of 100 million euros, which underscores the importance of Ferial Plaza, called upon to become a benchmark location for consumption within its large area of influence, the town of Guadalajara and its surroundings.

The initiative will represent a significant generation of employment in the area as it will create 900 direct jobs and another 1,500 indirect jobs, including those relative to the construction phase of the centre.



La oferta comercial y de ocio, que incluye a los principales operadores del panorama nacional e internacional, se repartirá en las cuatro plantas del centro, que contará con una Superficie Bruta Alquilable (SBA) de 31.479 m², distribuidos en unos 124 locales, a los que se sumarán los 24.133 m² ocupados por Hipercor y Tiendas El Corte Inglés. La planta baja acogerá comercios destinados a la venta de productos del hogar, servicios y cotidianos, e hipermercado, las dos plantas siguientes serán el escaparate de la mejor moda y complementos, y la última planta, se destinará al ocio y la restauración. Una de las principales características del complejo es su ubicación, en un emplazamiento privilegiado, con fachada a la autovía A-2, dentro de la nueva zona de expansión de la ciudad de Guadalajara, junto al hotel Tryp Guadalajara y el área destinada a recinto ferial.

Con esta iniciativa, REALIA ratifica su interés por nuevos enclaves y pone de manifiesto su vocación de permanencia en esta zona donde estudia la posibilidad de seguir invirtiendo en nuevos desarrollos.

• Plaza Nueva

REALIA ha avanzado en el desarrollo de un nuevo Parque Comercial, y de ocio ubicado al norte de la localidad madrileña de Leganés que contará con una Superficie Bruta Alquilable (SBA) de 74.094 m² y una arquitectura vanguardista.

The commercial and leisure offer, which includes the major operators on the national and international scene, will be spread over the centre's four floors, with a Gross Leasable Area (GLA) of 31,479 m², distributed over some 124 premises, to which the 24,133 m² occupied by Hipercor and Tiendas El Corte Inglés will be added. The lower floor will contain commercial outlets, selling household products, services and everyday items, and a supermarket, the next two floors will display the best fashion and complements around, and the last floor will offer leisure and catering services. One of the main characteristics of the complex is its privileged location, facing the A-2 dual carriageway, inside the new area of expansion of the town of Guadalajara, together with hotel Tryp Guadalajara and the area intended to be an exhibition centre.

This initiative bears out REALIA's interest in new locations and its intention to remain in this area, where it is looking into further investment in new developments.

• Plaza Nueva

REALIA has advanced in the development of a new commercial and leisure park, located in the north of Leganés, Madrid, which will have a Gross Leasable Area (GLA) of 74,094 m² and avant-garde architecture. Numerous



Numerosos operadores de prestigio internacional, ya han ratificado con su firma, su presencia en tan importante proyecto.

• La Noria

En 2005, REALIA inició su trayectoria en el apartado de los Centros de fabricantes (*factory outlets*) con la puesta en marcha de proyecto La Noria Outlet Shopping, en Murcia, que representa un paso más en la búsqueda de oportunidades de negocio.

Sobre una superficie total de 104.000 m², la Noria Outlet Shopping albergará un desarrollo de 30.000 m² de Superficie Bruta Alquilable (SBA). El elemento más destacado de todo el conjunto, será un Outlet Shopping de 18.000 m² de SBA, desarrollado bajo una cuidada arquitectura, en forma de "pueblo mediterráneo" con grandes espacios abiertos y ajardinados, donde fabricantes y diseñadores de reconocido prestigio nacional e internacional darán salida a sus stocks de primeras marcas. Igualmente, contará con gran variedad de restaurantes y actividades complementarias. El conjunto dispondrá de 1.500 plazas de aparcamiento en su primera fase. En una segunda etapa, está prevista la ampliación del conjunto tanto comercial como del aparcamiento, hasta agotar una actuación total de 30.000 m² destinados a locales comerciales.

operators of international standing have already confirmed their participation, by way of signing, in such an emblematic project.

• La Noria

In 2005, REALIA started out in the business of factory outlets getting the project La Noria Outlet Shopping up and running in Murcia, which represents a further step in the search for business opportunities.

On a total area of 104,000 m², La Noria Outlet Shopping will house a development of 30,000 m² of Gross Leasable Area (GLA). The Outlet Shopping centre will be the outstanding feature of the complex, with 18,000 m² of Gross Leasable Area. It will be developed under a thoughtful architecture in the form of a "Mediterranean Town". It will contain large open, green spaces, where prominent national and international manufacturers and designers will sell their best brand stock. Additionally, it will have a large variety of restaurants and complementary activities. Initially, the complex will have 1,500 car parking spaces. In a second stage the extension of the complex is planned of both the commercial area and the car park, so that the total area of the project which will be given to commercial establishments will be 30,000 m².



Oviedo

PROMOCIONES DEVELOPMENTS



Durante el año 2005, el área de Promoción de viviendas ha mantenido una intensa actividad que ha quedado plasmada en un creciente número de clientes que eligen una casa REALIA. Ello se ha traducido en un fuerte avance de los resultados económicos. Finalizado el pasado ejercicio, la división de Promoción obtuvo unos ingresos totales de 559 millones de euros, superando en un 13% los generados por esta actividad durante el año anterior.

El ejercicio 2005 se ha caracterizado por el notable movimiento registrado en la contratación de obra, cuyo volumen ha ascendido a 220 millones de euros, correspondientes a 23 promociones, así como por una destacada apuesta por la adquisición de suelo de cara a futuro. Estas actuaciones ponen de manifiesto las grandes perspectivas de la sociedad para seguir creciendo.

The area of Developments, dwellings, maintained an intense level of activity throughout 2005, which has been reflected in the growing number of clients opting for a REALIA home. This has translated into a strong boost for financial results. At closing last year, the division of Developments obtained a total revenue of 559 million euros, which is a year-on-year increase of 13%.

The year 2005 was characterised, firstly, by the significant movement recorded in works contracting, with a volume amounting to 220 million euros, corresponding to 23 developments, and secondly, by a forward-looking policy to purchase land. These activities clearly demonstrate the company's strong expectations of continued growth.

These parameters show the Real Estate Group's position in the segments of first residence and residential tourism, and



Avilés (Asturias)

Estos parámetros muestran la posición del Grupo Inmobiliario en los segmentos de primera residencia y turismo residencial y avalan una política basada en la entrada en nuevos mercados, en una gestión del suelo generadora de plusvalías, así como el objetivo de lograr la máxima satisfacción de sus clientes y una óptima relación calidad-precio.

Suelo

En el marco de la gestión de suelo, REALIA ocupa una posición dominante con una cartera que supera ya los 10,2 millones de m², lo que hace prever un importante crecimiento con el desarrollo de innovadores proyectos. Durante 2005, la compañía realizó un enorme esfuerzo económico centrado en la adquisición de nuevos solares en áreas estratégicas diversas a los que destinó una inversión conjunta de 287,5 millones de euros. La superficie bruta adquirida superó los 2,1 millones de m² con una superficie edificable de casi un millón de nuevos metros cuadrados que complementan una de las carteras de suelo más importantes, por su magnitud, de todo el país.

Estas compras tienen como escenario nuevos mercados en las principales zonas de expansión de Madrid, como son Guadalajara y Toledo, localidades en las que REALIA se ha posicionado con suelo a largo plazo. De este modo, la sociedad amplía su área de influencia en la Zona Centro en enclaves estratégicos como los corredores del AVE.

endorse a policy based on entry into new markets, on land management which generates capital gains, in addition to the objective of achieving maximum client satisfaction and optimum quality for money.

Land

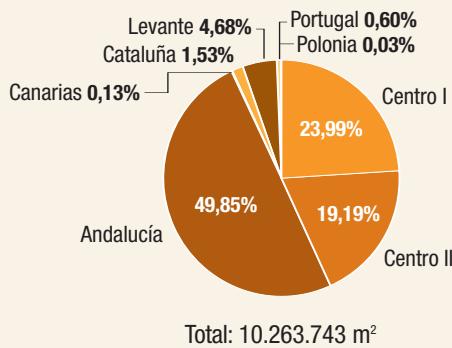
Within the context of land management, REALIA holds a dominant position with a backlog already in excess of 10.2 million m², foreseeing a significant growth through the development of innovative projects. During 2005, the company made an enormous financial effort which centred on purchasing new plots in various strategic areas, making an overall investment of 287.5 million euros. The gross area purchased exceeded 2.1 million m² with a building area of almost one million new square metres, completing one of the country's major land backlog in terms of magnitude.

The scenes of these purchases are new markets in the main areas of expansion in Madrid, such as Guadalajara and Toledo, places where REALIA has positioned itself with long-term land. By doing so, the company widens its area of influence in strategic locations of the Central Area, such as the AVE train corridor.

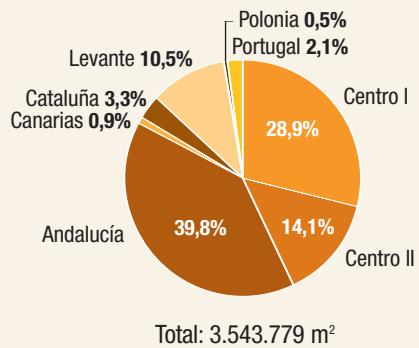
The company already holds sizeable areas of land for the commencement of operations in Zaragoza and Murcia, which are considered to be fundamental to its development.



CARTERA DE SUELO POR DELEGACIONES. LAND BACKLOG PER LOCAL OFFICE.



SUPERFICIE AREA



EDIFICABILIDAD BUILDING AREA

Asimismo, la compañía cuenta ya con importantes terrenos para iniciar su andadura en Zaragoza y Murcia, zonas que considera fundamentales en su desarrollo.

En este mismo apartado, destaca la continuidad de la actividad en localidades donde la sociedad ha demostrado ya su firme vocación de permanencia y donde cuenta con significativos proyectos.

La gestión de suelo, mediante la venta a terceros, ha ido cobrando fuerza con cada vez mayor peso en la facturación de la compañía.

In this same section, activity was also continued in locations where the company has already demonstrated its intention to remain, and where it has important projects.

The management of land, through third party sales, has gone from strength to strength, increasing its weighting in the company's invoicing.

Centro I

Over 2005, the local office Centro I managed a considerable number of dwellings (1,236). Asturias was the focal point of the deliveries made by this local office. Asturias has played



Centro I

La Delegación Centro I ha gestionado un relevante número de viviendas (1.236) durante 2005. Asturias ha focalizado las entregas de esta Delegación, donde destacan proyectos irrepetibles como el edificio Jirafa Élite. El inmueble, convertido en el rascacielos de la ciudad y en una de las señas de identidad arquitectónicas de Oviedo, ha sido sometido a un ambicioso plan de rehabilitación, reconocido con diferentes galardones. Otras entregas correspondieron a Ciudad Clarín I, también en la capital asturiana y al conjunto El Mirador de la Ría (Avilés).

Significativas actuaciones han tenido como marco Guadalajara, un nuevo escenario en el que REALIA pretende consolidar su estrategia de diversificación geográfica. Durante 2005, REALIA ha iniciado las obras de Residencial Valdeprado.

venue to several emblematic projects, including the inauguration of the Jirafa Élite building, having been made into the city's skyscraper and a sight of Oviedo after undergoing an ambitious refurbishment plan, which has won several awards. Other developments handed over were those of Ciudad Clarín I, also located in the Asturian capital, and the complex El Mirador de la Ría (Avilés).

Significant activities have taken place in the context of Guadalajara, a new area where REALIA intends to consolidate its strategy championing geographical diversification. During 2005, REALIA embarked on the works of Residencial Valdeprado.

Centro II

During 2005, the local office Centro II managed a total of 1,338 dwellings, a reflection of its intense activity. In this





Estepona (Málaga)



Torrelodones (Madrid)

Centro II

Durante el año 2005, la Delegación Centro II ha gestionado un total de 1.338 viviendas, reflejo de su intensa actividad. En este apartado, destacan las actuaciones llevadas a cabo en Montecarmelo, uno de los Programas de Actuación Urbanística (PAU) más importantes del Norte de Madrid, y en el que se han entregado las viviendas del complejo residencial Horizonte Norte, uno de los más vanguardistas de la compañía por su diseño y calidad. Paralelamente, REALIA ha afianzado su presencia en el ámbito de Valdebebas (Madrid) donde suma en torno a 600.000 m² de suelo.

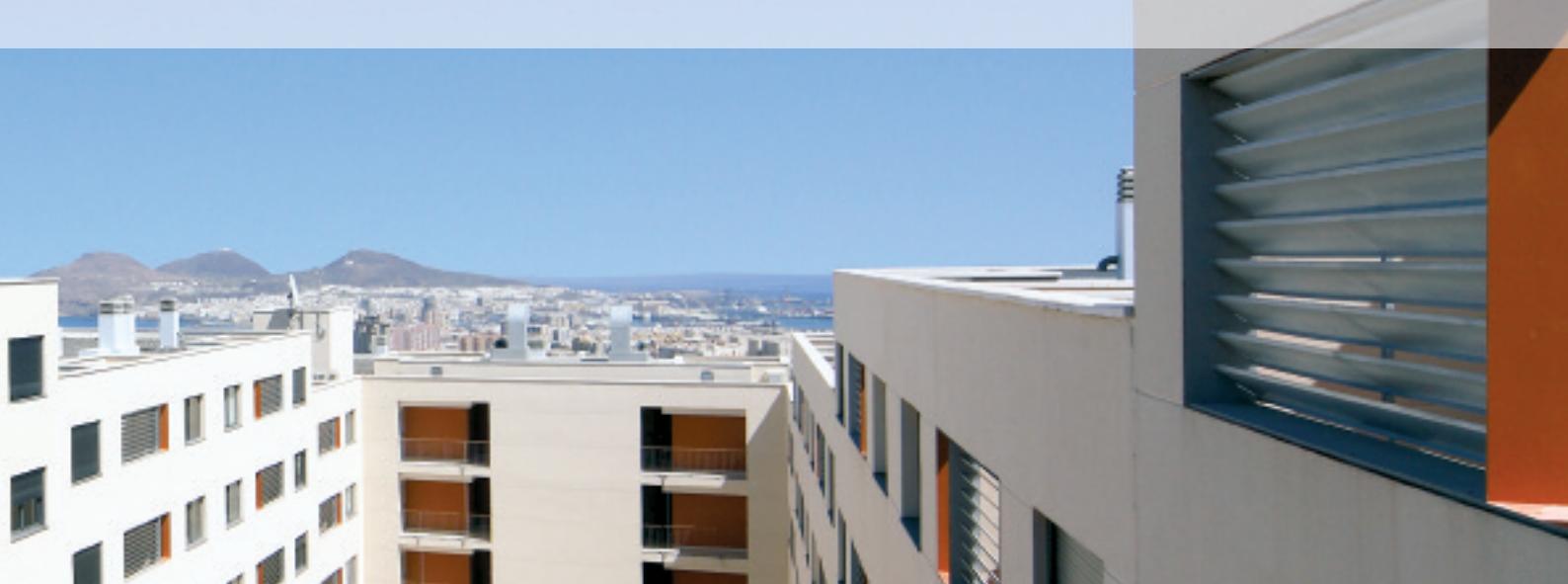
Canarias

REALIA ha reforzado su presencia en las islas con 626 viviendas gestionadas y donde destacan la continuación de los proyectos en marcha como La Minilla y El Frontón en la

section, important activity was seen through in Monte-carmelo, a major Land Development Action Programme (PAU) in the north of Madrid. There, dwellings belonging to the residential complex Horizonte Norte were handed over, which is among the company's most avant-garde buildings in terms of design and quality. In parallel, REALIA has endorsed its presence in the sphere of Valdebebas (Madrid), where it holds an approximate 600,000 m² of land.

The Canary Islands

REALIA has reinforced its presence in the islands with 626 managed dwellings, and continues with the projects in progress such as La Minilla and El Frontón in the city of Las Palmas, the latter is a symbol of Canary colonial baroque and one of the city's most representative examples.





ciudad de Las Palmas, éste último edificio es símbolo del barroco colonial canario y uno de los más representativos de la ciudad.

Andalucía

REALIA ha gestionado 1.698 viviendas en esta Comunidad Autónoma, que representa uno de los ámbitos de actuación con mayor trascendencia para la empresa, ya que alberga dos de sus complejos residenciales más simbólicos: Hacienda del Sol en Estepona (Málaga) y Hato Verde en Guillena (Sevilla), del que ya se han entregado las viviendas correspondientes a la primera fase. Se trata de un conjunto de 175.000 m² edificables que acogerá cerca de 1.000 viviendas junto a un campo de golf de 18 hoyos. A lo largo de 2005, esta Delegación hizo, asimismo, entrega de las viviendas que albergan las dos Torres del Paseo Marítimo de Poniente en Málaga (Pacífico I y II).

En esta Autonomía, REALIA mantiene también su protagonismo en segunda residencia, materializada en el inicio de las obras del complejo residencial Agua Serena en Roquetas de Mar (Almería), impulsando así su presencia en la zona oriental de esta Comunidad.

Cataluña

Barcelona y su área metropolitana, junto a las localidades turísticas, son las zonas que centran la actividad de REALIA con un destacado volumen de promociones en fase de proyecto. En este apartado resaltan la continuidad de significativos desarrollos en el municipio de Lloret de Mar, donde se ubican los complejos residenciales Turó del Mar V y VI,

Andalusia

REALIA has managed 1,698 dwellings in this autonomous community, which represents one of the most significant spheres of action for the company, as it houses two of the most symbolic residential complexes, Hacienda del Sol, in Estepona (Málaga) and Hato Verde in Guillena (Seville); the first phase dwellings of the latter have already been delivered. This complex has 175,000 m², which are apt for building and will accommodate close to 1,000 dwellings together with an 18-hole golf course. Throughout 2005, this local office also handed over the dwellings contained in the two Torres del Paseo Marítimo de Poniente in Málaga (Pacífico I and II).

In this region, REALIA also keeps its dominance in second homes, which has materialised in the commencement of the works for the residential complex Agua Serena in Roquetas de Mar (Almería), thus propelling its presence in the east of this Community.

Catalonia

Barcelona and its metropolitan area together with the tourist locations are the areas where REALIA concentrates its activity, with a large volume of developments at the project phase. In this section we can highlight the continuation of significant developments in the municipality of Lloret de Mar, where the residential complexes Turó del Mar V and VI are located, as well as the beginning of several projects in Sant Feliu de Guíxols and the first phase of El Cor de Sabadell. At the same

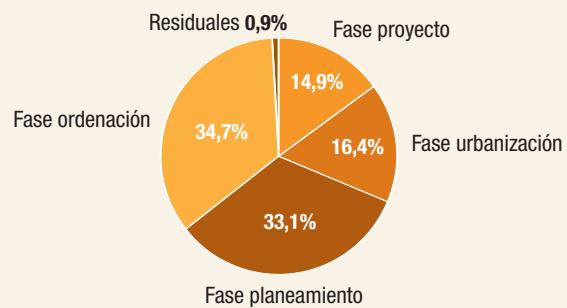


CARTERA DE SUELO POR FASES DE GESTIÓN 2005. LAND BACKLOG PER 2005 MANAGEMENT PHASE.



Total: 10.263.743 m²

SUPERFICIE AREA



Total: 3.543.779 m²

EDIFICABILIDAD BUILDING AREA

así como el inicio de diferentes proyectos en Sant Feliu de Guíxols y la primera fase de El Cor de Sabadell. Paralelamente, sobresalen las actuaciones en proyecto en lugares como Granollers y San Carles de la Rápita.

Levante

La Delegación de Levante ha presentado como novedad en 2005 el inicio de la andadura de REALIA en Castellón con dos promociones muy significativas: Edificio Tárrega y Residencial Acanto, de las que ya se han realizado las primeras entregas. Asimismo, han recibido sus llaves los clientes de la promoción Portamar, en San Juan (Alicante), una de las más destacadas por su volumen.

time, the projects in Granollers and San Carles de la Rápita are also noteworthy.

Levante

The Levante local office has presented as a new venture in 2005 REALIA's launch in Castellón, with two highly significant developments: Tárrega building and Residencial Acanto, the initial handovers of both having been made. Likewise, the clients of the Portamar development in San Juan (Alicante) have already received their keys, a major promotion in terms of volume.



Sevilla

El ámbito de actuación incluye las tres provincias de la Comunidad Valenciana y Murcia, así como las Islas Baleares donde se combinan productos tanto para primera como para segunda residencia. Entre las promociones iniciadas en el año 2005 destacan Serra Nord y Las Pérgolas en Mallorca, Calderona Golf en Bétera y Residencial Albor I en Ibiza.

En conjunto, todas las Delegaciones de REALIA arrojan unos resultados muy positivos, fruto de su estrategia de ampliación de ámbitos de actuación, así como de consolidación de los proyectos en marcha. El Grupo inmobiliario continúa buscando las mejores ubicaciones donde desarrollar nuevos proyectos, con la mejor relación calidad-precio.

The sphere of action includes the three provinces of the Valencian Community and Murcia, as well as the Balearic Islands where products are combined both for the first and second residence. The developments embarked in 2005 include Serra Nord and Las Pérgolas in Mallorca, Calderona Golf in Bétera and Residencial Albor I in Ibiza.

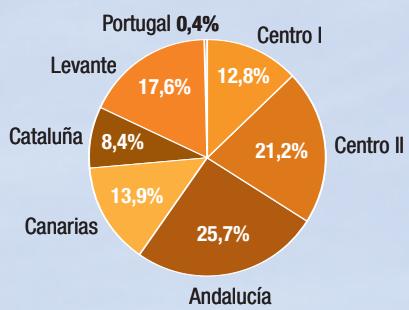
Overall, all the REALIA local offices have produced positive results, arising from their strategy of extending fields of activity, and consolidating projects already underway. The Real Estate Group continues to seek the best locations for developing new projects with the best quality-price ratio.



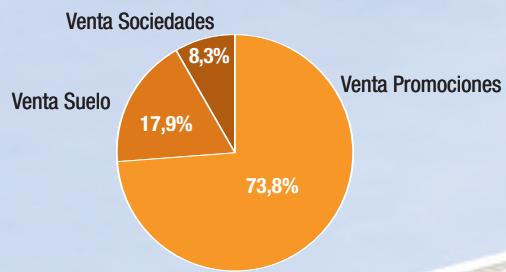
San Juan (Alicante)



VENTA DE PROMOCIONES POR DELEGACIONES. DEVELOPMENTS SALES PER LOCAL OFFICE.



TOTAL FACTURACIÓN PROMOCIONES 2005. 2005 DEVELOPMENTS TURNOVER TOTAL.



VIVIENDAS EN PROYECTO 2005
PROJECTED DWELLINGS 2005

SITUACIÓN LOCATION	Nº VIVIENDAS Nº DWELLINGS	M² TOTALES TOTAL M²
CENTRO I	354	52.149
Sanchinarro T R 30 A (Madrid)	59	4.512
Campo Real (Madrid)	84	19.171
Ciudad Clarín IV (Oviedo)	120	10.752
La Puebla de Alfinden UE 3 I (Zaragoza)	91	17.714
CENTRO II	622	67.272
La Vereda U 23 (Arroyomolinos)	42	8.539
Arroyomolinos U 023 - U 024 (Madrid)	68	11.875
Pinto Tenería (Madrid)	226	23.946
Arroyo de la Encomienda Parc. 15-16 (Valladolid)	180	14.266
Arroyo de la Encomienda Parc. 5-6 (Valladolid)	106	8.646
ANDALUCÍA	423	54.171
Hato Verde V (Guillena)	123	15.284
Hato Verde VI (Guillena)	78	13.229
Olivar del Fraile III (Espartinas)	58	9.096
Real de Valdomina III (S. Juan de Aznalfarache)	72	10.119
Equmar (Mijas)	92	6.444
CANARIAS	292	29.138
La Minilla (Las Palmas de Gran Canaria)	47	4.119
La Pradera I (Vecindario. Gran Canaria)	81	8.469
La Coruja. (Agaete. Gran Canaria)	44	3.350
Torres del Mar (Canódromo. Las Palmas de G. C.)	120	13.200
CATALUÑA	943	93.909
Granollers (Barcelona)	80	10.114
Golf Maresme Plurif. (Barcelona)	96	9.600
Casablancas I (Sabadell)	28	2.987
Casablancas II (Sabadell)	94	9.741
Vila Martinet (San Carlos de La Rápita)	102	10.194
Turó del Mar V (Lloret de Mar)	130	11.431
Turó del Mar VI (Lloret de Mar)	239	19.152
Guíxols Mar I (San Feliu de Guíxols)	60	8.310
Guíxols Mar II (San Feliu de Guíxols)	114	12.380
LEVANTE	525	54.108
Aguamar II (Denia)	27	2.505
Playa San Juan Pau 5 - I (Alicante)	127	12.770
Playa San Juan Pau 5 - II (Alicante)	137	14.567
Residencial Albor II (Ibiza)	78	7.770
Mar de Green S. Jorge. Nueva Panorámica I (Vinaroz)	156	16.496
PORTUGAL	183	16.013
Studio Residence Celas I (Coimbra)	111	5.626
Studio Residence Celas II (Coimbra)	43	4.475
Avd. Infante Santo, 58. (Lisboa)	29	5.912
POLONIA	158	16.714
Pulawska (Varsovia)	158	16.714
EJERCICIO 2005	3.500	383.474

VIVIENDAS INICIADAS 2005
DWELLINGS STARTED IN 2005

SITUACIÓN LOCATION	Nº VIVIENDAS Nº DWELLINGS	M² TOTALES TOTAL M²
CENTRO I	508	53.955
Jardín de la Ermita (Barajas)	120	13.755
El Ágora II (Vallecas)	146	14.087
Valdeprado Unifamiliar (Guadalajara)	52	9.651
Valdeprado Colectiva (Guadalajara)	76	7.993
Ciudad Clarín III (Oviedo)	114	8.469
CENTRO II	456	53.960
Fuenteserena (Fuenlabrada)	141	14.546
Boulevard de los Molinos (Arroyomolinos)	137	17.503
Montejardín (Arroyomolinos)	70	9.890
Real de La Villa (Navalcarnero)	108	12.021
ANDALUCÍA	731	108.688
Hato Verde III (Guillena)	100	24.448
Hato Verde IV (Guillena)	88	10.835
Olivar del Fraile I (Espartinas)	142	27.055
Real de Valdomina I (San Juan de Aznalfarache)	104	13.285
Real de Valdomina II (San Juan de Aznalfarache)	113	14.928
Playa Serena (Roquetas de Mar)	184	18.138
CANARIAS	61	14.604
La Minilla II (Las Palmas de Gran Canaria)	61	14.604
CATALUÑA	93	10.930
Diagonal Forum (Barcelona)	60	6.319
Turó del Mar IV (Lloret de Mar)	33	4.611
LEVANTE	290	34.639
Residencial Vistaverde Pau Sensal I (Castellón)	104	11.195
Serra Nord II (Palma de Mallorca)	72	7.195
Calderona Golf (Bétera)	36	7.877
Residencial Albor I (Ibiza)	78	8.372
EJERCICIO 2005	2.139	276.776



VIVIENDAS ENTREGADAS 2005
DWELLINGS DELIVERED 2005

SITUACIÓN LOCATION	Nº VIVIENDAS Nº DWELLINGS	M² TOTALES TOTAL M²
CENTRO I	146	15.602
El Mirador de la Ría (Avilés)	35	3.458
Edificio Jirafa Élite (Oviedo)	19	3.688
Ciudad Clarín I (Oviedo)	92	8.456
CENTRO II	260	32.957
Las Tablas (Madrid)	45	5.766
Montecarmelo 40.1 (Madrid)	81	10.343
Habitat Residencial La Pradera (Torrelodones)	84	10.881
Residencial Valparaiso (Valdemoro)	46	5.450
El Balcón de Europa (Madrid)	4	517
ANDALUCÍA	327	49.836
Hacienda del Sol I (Estepona)	1	154
Hacienda del Sol II (Estepona)	6	1.030
Hacienda del Sol III (Estepona)	104	12.938
Edificio Pacífico I (Málaga)	46	6.378
Edificio Pacífico II (Málaga)	44	6.101
Universitas II (Bormujos)	22	2.518
Almijar II (Bormujos)	33	5.037
Hato Verde I (Guillena)	71	15.680
CANARIAS	250	35.400
El Frontón (Las Palmas de Gran Canaria)	31	4.775
Ciudad Jardín La Minilla I (Las Palmas de G. C.)	84	13.687
Los Altos de la Pradera (Las Palmas de G. C.)	98	11.793
Conjunto Las Américas (Las Palmas de G. C.)	37	5.145
CATALUÑA	213	31.295
Universitas Residencial II (Tarragona)	108	11.359
Universitas Residencial III (Tarragona)	40	4.251
Turó del Mar I (Lloret de Mar)	1	120
Turó del Mar II (Lloret de Mar)	1	155
Les Vil.les del Golf I (Sant Vicenç de Montalt)	60	14.678
Les Vil.les del Golf II (Sant Vicenç de Montalt)	3	732
LEVANTE	283	35.390
La Costa (Finestrat)	5	512
Jardín del Mar VIII (El Campello)	1	104
Village Golf (Alicante)	18	2.289
Edificio Tárrega (Castellón)	33	3.668
Collado Real I (Finestrat)	16	2.017
Collado Real II (Finestrat)	11	1.386
Residencial Acanto (Castellón)	38	4.581
Portamar (San Juan)	153	19.883
Cala del Vent (Finestrat)	3	278
Frontemar II (Valencia)	5	671
PORUGAL	0	0
EJERCICIO 2005	1.479	200.479

VIVIENDAS GESTIONADAS 2005
DWELLINGS MANAGED 2005

SITUACIÓN LOCATION	TOTALES TOTALS
CENTRO I	1.236
CENTRO II	1.338
ANDALUCÍA	1.698
CANARIAS	626
CATALUÑA	1.458
LEVANTE	1.552
PORTUGAL	183
POLONIA	158
EJERCICIO 2005	8.249



INTERNACIONALIZACIÓN INTERNATIONALISATION

La palabra internacionalización forma parte de la estrategia de REALIA desde su nacimiento. Este proceso se ha visto impulsado por la estabilización del mercado inmobiliario español, que tras máximos históricos, camina hacia la normalización. La situación del segmento residencial ha permitido a REALIA acumular experiencia y tamaño suficiente para dinamizar sus inversiones más allá de nuestras fronteras.

El objetivo del Grupo inmobiliario se centra en mercados con gran potencial de crecimiento y atractivas rentabilidades. De forma complementaria, el desarrollo de la actividad en otros países posibilita la diversificación de la cartera de productos, una de las claves de REALIA.

Hasta el momento, el principal mercado exterior de la compañía era Portugal, país considerado como uno de los emplazamientos de expansión preferente. Muestra de su interés y vocación de permanencia en el país vecino es la sociedad Studio Residence Iberia (SRI), constituida entre REALIA y AMORIM INMOBILIARIA, uno de los mayores grupos inmobiliarios lusos.

SRI desarrolla en la actualidad dos proyectos residenciales en Coimbra. Portfolio Inmobiliario, sociedad 100% REALIA, tiene el objetivo de desarrollar, en los próximos años, 1.500 viviendas en Portugal.

Asimismo, la sociedad ha mantenido su destacada presencia en Lisboa, con un proyecto ubicado en el Barrio de Lapa, una de las zonas residenciales de mayor prestigio en la capital lusa.

El primer proyecto realizado por REALIA en Portugal fue el emblemático edificio Twin Towers, desarrollado en Lisboa

The concept of internationalisation has formed a part of REALIA's strategy since its birth. This process has been favoured by the stabilisation of the Spanish real estate market, which after all-time highs is on the road to normal levels. The situation of the residential segment has allowed REALIA to accumulate sufficient experience and size so as to invest overseas.

The objective of the Real Estate Group is to focus on markets with a high growth potential and attractive profitability. In the process, the development of its activities in other countries allows it to diversify its product portfolio which is one of REALIA's keys to success.

Until now the company's primary overseas market was Portugal, a country considered as one of the preferential growth markets. An example of its interest and desire to have a permanent presence in the neighbouring country is the company Studio Residence Iberia (SRI), created between REALIA and AMORIM INMOBILIARIA, one of the leading Portuguese real estate groups.

At this moment, SRI is developing two residential projects in Coimbra. Portfolio Inmobiliario, a 100% company owned by REALIA, expects to develop 1,500 dwellings in Portugal over the next few years.

Moreover, the company has consolidated its outstanding presence in Lisbon, with a project located in the very heart of the district Barrio de Lapa, one of the most prestigious areas in this city.

The first project undertaken by REALIA in Portugal was the emblematic Twin Towers building, developed in Lisbon, that



que alberga 325 viviendas, además de un centro comercial de 11.000 m².

Mercado polaco

REALIA ha apostado por Polonia para exportar su experiencia y tecnología. Este país representa una gran oportunidad, ya que ha superado con éxito el examen de la convergencia socio-económica, cuenta con una población ligeramente inferior a la española y el reducido tamaño de su mercado residencial augura importantes expectativas de crecimiento.

La opción utilizada por REALIA para su desembarco en Polonia ha sido la constitución de una sociedad denominada REALIA POLSKA INWESTYCJE (100% de su propiedad) con la finalidad de desarrollar promociones residenciales. La sociedad ha iniciado ya su andadura con la compra de terrenos en Varsovia, en el barrio de Mokotow, uno de los más prestigiosos de la capital, donde edificará cerca de 200 viviendas y 1.000 m² de superficie comercial.

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

Acuerdo de colaboración

Al mismo tiempo y en el apartado internacional, REALIA ha suscrito un acuerdo de colaboración con ABP, fondo de pensiones holandés que actualmente lidera el ranking europeo de su sector por tamaño. El objetivo de esta iniciativa es realizar inversiones en edificios terciarios para ser destinados al alquiler. El interés inversor de REALIA en el segmento patrimonial pretende aprovechar cuantas oportunidades surjan en el segmento de oficinas, lo que se complementa con las prioridades de ABP.

includes 325 dwellings as well as an 11,000 m² commercial centre.

Polish market

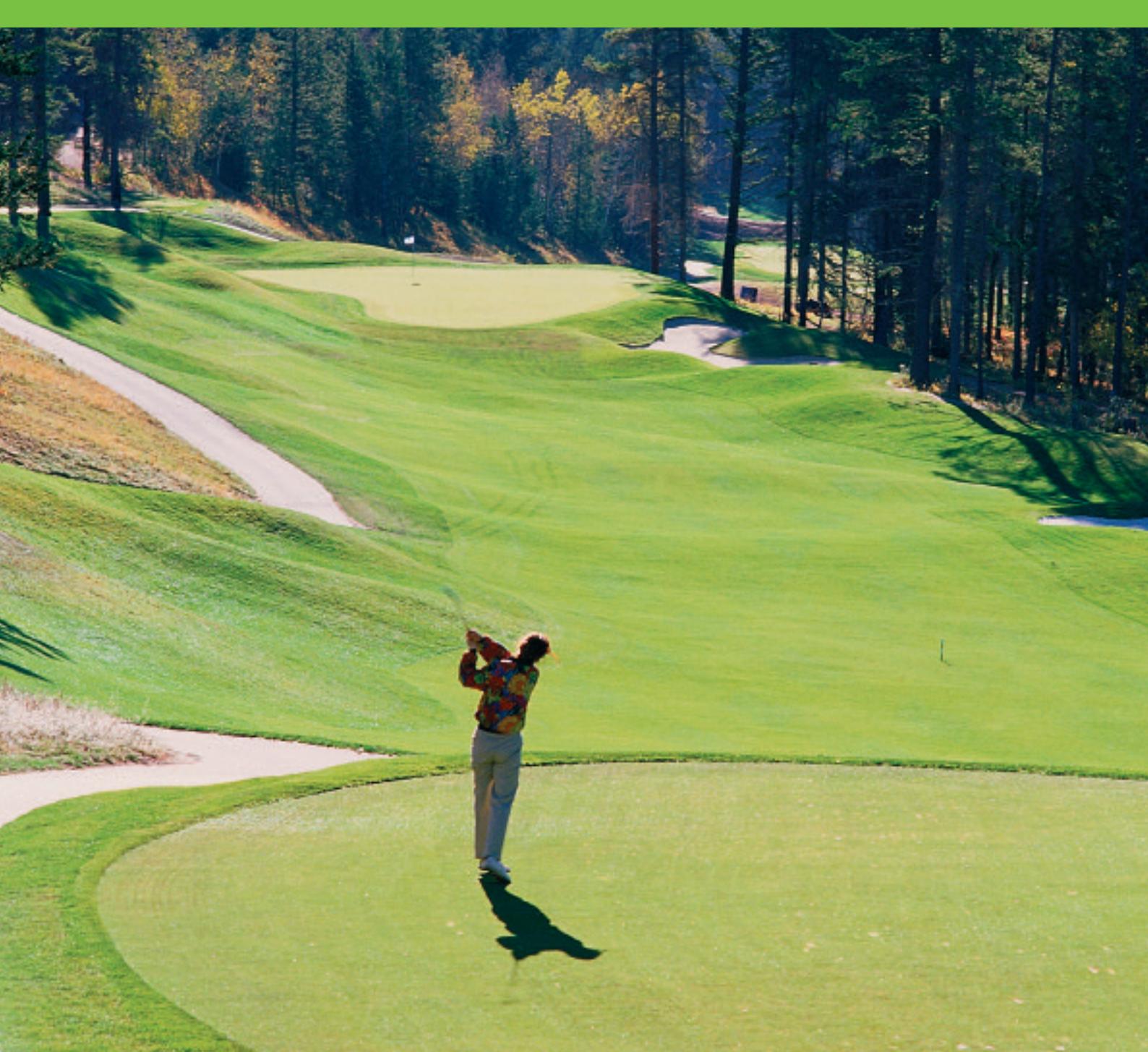
REALIA has chosen Poland as a country to export its knowledge and technology. This country represents a huge opportunity as it has successfully passed the socio-economic convergence exam, it has a population slightly lower than that of Spain and the small size of its residential market suggests significant growth expectations.

In order to enter the Polish market, REALIA has opted for the incorporation of a company called REALIA POLSKA INWESTYCJE (100% owned by REALIA) with the objective of developing residential developments. The company has begun its activities with the purchase of land in Warsaw, in the district of Mokotow, one of the most prestigious areas of the capital, where it will build 200 dwellings and 1,000 m² of commercial area.

REALIA is also studying strategic alliances with local partners in order to carry out more ambitious projects.

Collaboration agreement

Simultaneously and in the international area, REALIA has signed a collaboration agreement with ABP, a Dutch pension fund company which is currently the leader of the European ranking in the sector due to its size. The objective of this initiative is to carry out investments in tertiary buildings which will be rented. The interest of REALIA as an investor in the equity segment seeks to exploit as many opportunities as possible in the office sector which is compatible with ABP's priorities.



CISMSA
Servicios Inmobiliarios



TMI
TÉCNICAS DE MANTENIMIENTO
INMOBILIARIO

Tmi
golf



SERVICIOS SERVICES



Cismisa

La empresa de servicios inmobiliarios de REALIA, ha registrado un crecimiento de la facturación del 11,1% con respecto a la obtenida en el año precedente, lo que ha permitido situar el Beneficio Antes de Impuestos en 905.309 euros.

La aportación de la línea de negocio de obra nueva para terceros (Servicio PROMOTORES) ha resultado fundamental en la evolución de los resultados, caracterizados por un aumento del 13% de la facturación que, durante 2005, se situó en 1.191.394 euros. Estas cifras implican un alza del 13% en relación a los parámetros del ejercicio precedente.

Cismisa

Once again this year, REALIA, the real estate service company, has significantly improved its performance; an increase in invoicing, 11.1% up on last year, has left pre-tax profits of 905,309 euros.

The contribution made by the business line new construction for third parties (DEVELOPERS Service) has proven to be vital to the development in performance. Results are characterised by an outstanding 13% rise in invoicing, which stood at 1,191,394 euros in 2005. These figures account for a 13% rise in relation to the parameters of the previous year. The progress in results strengthens the

SERVICIOS SERVICES



Construcción de un campo de golf

La progresión de los resultados afianza las expectativas de crecimiento de la compañía. El acercamiento a nuevos clientes potenciales y la implantación en nuevas zonas como Canarias garantizan que la venta de promociones, con un servicio integral de comercialización, conformará la base sobre la que se sustente la expansión de la Sociedad.

En conjunto, la oferta de playa de la compañía está integrada por más de 70 promociones que acogen 3.100 viviendas.

El aumento de la actividad, con más de 800 viviendas intermedias a lo largo de 2005, ha traído consigo nuevas necesidades de espacio, así como el rediseño de las ya existentes. Las obras llevadas a cabo durante el pasado año se han centrado en la remodelación de la oficina principal en Madrid, ubicada en la Calle Conde de Valle de Suchil, donde se han potenciado las zonas de atención al público. Paralelamente,

company's prospects for growth. Fresh contacts with potential clients and establishment in new areas such as The Canary Islands secure sales in developments, driven by an integral marketing service, the building block of the company's future expansion.

Overall, over 70 developments containing 3,100 dwellings make up the company's beach offer.

The increase in activity, with over 800 mediated dwellings throughout 2005, has prompted new needs for space, and the redesign of past ones. The works carried out over the course of last year have centred on the remodelling of the main office in Madrid, located in Calle Conde de Valle de Suchil, where the customer service areas have been extended. At the same time, the capacity of facilities has been increased; an extension to the Valencia office, in



TMI



Cismisa



se han impulsado las instalaciones con la ampliación de la oficina de Valencia, en la Avenida de Aragón, que ha duplicado su superficie y con la apertura de una oficina comercial en Málaga, situada en el Paseo de Redding.

TMI

TMI, compañía dedicada al mantenimiento integral de edificios y recursos inmobiliarios obtuvo, durante 2005, una facturación de 14,8 millones de euros, lo que representa un fuerte crecimiento, cifrado en el 34%, con respecto al ejercicio precedente y un resultado de 453.000 euros, con un avance del 30%.

Muestra de su apuesta por el crecimiento, la compañía ha potenciado el servicio integral de construcción y mantenimiento de campos de golf, pionero en España. Esta innovadora prestación abarca desde el diseño del espacio deportivo, la ejecución del campo, así como del club social y de todo el conjunto de dotaciones deportivas. En este apartado, entre las principales actuaciones llevadas a cabo durante el pasado ejercicio, destacan la finalización de las obras de construcción del Campo de Golf de Palomarejos (Toledo), así como la continuación de las tareas de edificación del Campo de Golf de Hato Verde (Sevilla) y de las relativas al Campo de Golf de El Bonillo (Madrid).

Nuevos clientes

TMI Golf ha aumentado su cartera de clientes con la contratación de la construcción de dos nuevos campos de golf, el de Medinaelvira (Granada) que contará con 18 hoyos y el de El Robledal (Madrid), de 9 hoyos.

En el marco de su estrategia de expansión, TMI Golf sumó a su listado de clientes, en 2005, el contrato para el mantenimiento de las instalaciones del campo de golf de Valdeaguila (Madrid).

Avenida de Aragón, has doubled its area, moreover, a commercial office has opened up in Málaga, located in Paseo de Redding.

TMI

In 2005, TMI, a company which provides a comprehensive building maintenance and real estate resource service, experienced strong growth in terms of invoicing, which amounted to 14.8 million euros, a 34% increase on the previous year, and in terms of result, 453,000 euros, equating to a noteworthy 30% rise.

Demonstrating its will to grow, the company has stepped up its comprehensive golf course construction and maintenance service, the first of its kind in Spain. This innovative service encompasses the design of the sport space, as well as the execution of the course, social club and all sporting facilities. The major activities carried on under this heading during the previous period included completing the construction works of Palomarejos Golf Course (Toledo), and continuing the building work of Hato Verde Golf Course (Seville) and of El Bonillo Golf Course (Madrid).

New clients

TMI Golf extended its client portfolio by entering into contractual relations for the construction of two new golf courses, Medinaelvira (Granada), 18 hole and El Robledal (Madrid), 9 hole.

Under its growth strategy, in 2005, TMI Golf expanded its client base by closing a facilities maintenance contract with Valdeaguila golf course (Madrid).

ACCIONES INSTITUCIONALES

INSTITUTIONAL ACTIONS

Durante el ejercicio 2005, REALIA ha realizado un importante esfuerzo por dar a conocer y compartir sus innovadores proyectos. Estas acciones institucionales han contado con una destacada participación y extraordinaria difusión, reflejo de la sólida posición del grupo.

During 2005, REALIA made considerable effort to raise the profile of its innovative projects and share them. Participation in these corporate activities was high and circulation uncommonly wide, a reflection of the Group's solid position.



El Frontón

En su afán por conservar y potenciar los edificios de gran valor arquitectónico, REALIA presentó en sociedad la rehabilitación del edificio El Frontón, un emblemático inmueble símbolo del barroco colonial canario, situado en el centro de Las Palmas. Los directivos de la compañía fueron los encargados de dar a conocer a la sociedad canaria este complejo residencial, referente de la actividad del grupo inmobiliario en las islas.

El Frontón

In its will to preserve buildings of great architectural value and bring them to the fore, REALIA presented the newly refurbished El Frontón, an emblematic building and a symbol of Canarian colonial Baroque, found in the centre of Las Palmas. The presentation to the Canarian society of this residential complex, benchmark of the Real Estate Group's activity in the islands, was carried out by the company managers.



Salón Inmobiliario de Madrid

Un año más, REALIA acudió fiel a su cita con el Salón Inmobiliario de Madrid (SIMA), del que es empresa patrocinadora. En el certamen, el Grupo presentó un total de 21 promociones ubicadas en enclaves estratégicos de la geografía española. El atractivo stand de REALIA atrajo la atención de miles de visitantes interesados en conocer al detalle las características de los conjuntos residenciales. La edición del año 2005 supuso un importante apoyo a los productos desarrollados por REALIA, ya que logró triplicar sus ventas con respecto a certámenes anteriores.



SIMA

A year later, REALIA faithfully kept its appointment with the real estate fair, of which it is a sponsor, Salón Inmobiliario de Madrid (SIMA). At the event, the Group exhibited a total of 21 developments, situated in strategic locations of Spain's geography. REALIA's attractive stand drew the attention of thousands of visitors, who were curious to know more about the features of the residential complexes. The 2005 event proved to be an effective promoter of REALIA products, sales tripled compared with fairs in past years.

Hato Verde

Una de las actuaciones más destacadas de REALIA en el 2005 tuvo como escenario la localidad sevillana de Guillena, donde se celebró la presentación de Hato Verde, uno de sus complejos residenciales más ambiciosos que actualmente desarrolla REALIA. Al acto asistieron el alcalde de Guillena y otros miembros de la corporación municipal junto a los máximos representantes del Grupo Inmobiliario. Esta iniciativa tuvo un gran eco en los medios de comunicación.



Presentación Hato Verde

Hato Verde

In 2005, the Sevillian town of Guillena played host to one of REALIA's most prominent events, the presentation of Hato Verde, an ambitious residential complex which features among REALIA's current projects. The ceremony was attended by the Major of Guillena and other members of the city council along with the major representatives of the Real Estate Group. This initiative was widely reported by the media.



Inauguración del Edificio Jirafa Élite

Edificio Jirafa Élite

REALIA se vistió de largo para la inauguración del edificio Jirafa Élite, en Oviedo, transformado en una de las señas de la capital asturiana, al convertirse en el rascacielos de la ciudad con sus 20 plantas y 60 metros de altura. El evento, celebrado en el Teatro Campoamor, sede del acto de entrega de los Premios Príncipe de Asturias, contó con la presencia de numerosas personalidades, entre las que destaca el alcalde de la ciudad, acompañado del equipo directivo de REALIA. El acontecimiento representó el broche de oro a cuatro años de trabajos dedicados a llevar a buen puerto un ambicioso proyecto de rehabilitación, pionero en España, en el que se han invertido un total de 45 millones de euros.

Jirafa Élite

REALIA got all dressed up for the inauguration of the Jirafa Élite building in Oviedo. 60 metres high with 20 floors, it is now the city's skyscraper and a sight of the Asturian capital. The event was held in the theatre Teatro Campoamor, venue to the Prince of Asturias Prizes. Numerous personalities attended, including the mayor of the city accompanied by the REALIA management team. This occasion was the perfect finale to four years of work to bring this ambitious refurbishment project to fruition, the first of its kind in Spain, with a total investment of 45 million euros.



Guíxols Mar

La localidad gerundense de San Feliu de Guíxols fue testigo del acto de colocación de Primera Piedra de la promoción Guíxols Mar, ubicada en el corazón de la Costa Brava. El evento contó con la presencia del alcalde de la localidad y numerosos representantes de la sociedad catalana, y supuso el punto de partida de una de las actuaciones más significativas del Grupo en Cataluña.



Barcelona Meeting Point

Para concluir el año, REALIA estuvo presente en el salón inmobiliario Barcelona Meeting Point, celebrado en la Ciudad Condal, y convertido en una cita ineludible para todos los protagonistas del sector inmobiliario. Allí, el Grupo participó tanto en el Salón dirigido al Gran Público como en el destinado exclusivamente a los profesionales del sector. El stand diseñado por REALIA contó con la visita de la ministra de Vivienda que se interesó por los proyectos que la compañía tiene actualmente en marcha. La presencia en Barcelona ha servido a REALIA para investigar nuevas oportunidades de negocio en el área patrimonial.



Guíxols Mar

The first stone was laid of the Guíxols Mar development, in San Feliu de Guíxols, Gerona, in the heart of the Costa Brava. The event, attended by the mayor of the town along with numerous representatives of Catalonia society, represented one of the Group's most significant operations in Catalonia.

Barcelona Meeting Point

To conclude the year, REALIA was present at the real estate exhibition Barcelona Meeting Point, held in the city. This event has come to be so important that no actor in the real estate sector can afford to miss it. The Group participated in the exhibition aimed at the general public and the exhibition exclusively open to professionals from the sector. REALIA designed its own stand, which received a visit from the housing minister who was interested in the company's current projects. The presence at the Barcelona Meeting Point exhibition has served REALIA from the point of view of research into new business opportunities in the area of property.

REALIA

Business



RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

CORPORATE SOCIAL RESPONSABILITY



El pilar del modelo de negocio de REALIA son sus clientes, a los que aporta un tratamiento personalizado, a través del Club REALIA, y eficaz, basado en exigentes parámetros de calidad. La compañía considera esencial la Imagen Corporativa para comunicar su filosofía y su misión. Consecuencia de una labor continuada desde el inicio de su trayectoria, los clientes identifican a REALIA con valores como liderazgo, confianza y seriedad.

Los valores con los que el Grupo inmobiliario se siente más identificado son la ética empresarial, la responsabilidad social y la transparencia. De igual modo, apuesta por la calidad, la tecnología y el medio ambiente.

Recursos Humanos

REALIA entiende que los Recursos Humanos son el activo más valioso de una organización empresarial moderna, el pilar fundamental sobre el que se asientan el avance y la competitividad.

The foundation stone of REALIA's business model is its clients to whom it offers a personalised efficient service, based on strict quality criteria. The company believes that the Corporate Image is essential to communicate its philosophy and mission. As a result of its continual efforts from the beginning of its existence, clients identify REALIA as having values such as leadership, trust and seriousness.

The values with which the real estate group most identifies are business ethics, social responsibility and transparency. It is also committed to quality, technology and the environment.

Human Resources

REALIA understands that Human Resources constitute the most valuable asset of a modern business, the drivers of progress and competitiveness.



El protagonismo de REALIA en el sector inmobiliario, así como su expansión, se basan en la constante formación del equipo humano que integra la plantilla, formada por 255 personas a finales de 2005, lo que supone un crecimiento del 8% con respecto al ejercicio anterior.

Los profesionales de REALIA destacan por su juventud, con una edad media de 39 años, así como por la posición paritaria en la distribución de la plantilla por sexos que arroja una proporción de 51% de varones y 49% de mujeres. Estos datos sitúan a REALIA en la vanguardia del mercado laboral.

Durante 2005, el Grupo Inmobiliario ha mantenido su apuesta por la formación continua de su equipo humano. Un 18% de la plantilla ha participado en acciones formativas, con un tiempo invertido de 246 jornadas laborales en las que se ha prestado especial atención a potenciar la preparación individual y a actualizar sus conocimientos.

Uno de los objetivos de la compañía es lograr que sus profesionales sean capaces de generar y compartir conocimientos, vértice fundamental para sustentar la creación de valor. Por ello, el área de Recursos Humanos organiza un conjunto de actuaciones encaminadas a lograr el compromiso, la motivación y satisfacción de todo el personal, brindándoles la oportunidad de desarrollar todo su potencial. En este marco, se han llevado a cabo diferentes jornadas de desarrollo de la función directiva, enfocadas hacia el ejercicio del liderazgo, todo ello con la finalidad de transmitir las ideas, la filosofía

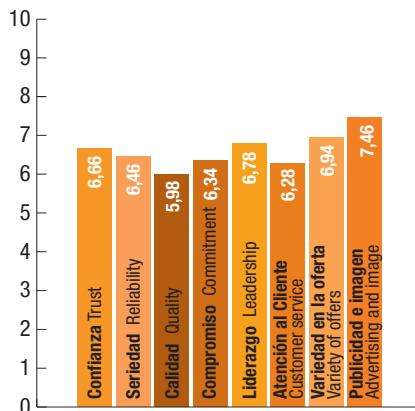
REALIA's active role and expansion in the real estate sector are based on the constant advancements made by its human team. 255 people made up its staff at the end of 2005, accounting for an 8% increase on the previous year.

With an average age of 39, REALIA's team is young. Moreover, the staff is evenly split between the genders, 51% male and 49% female. These figures position REALIA at the fore of the labour market.

Throughout 2005, the Real Estate Group continued to back its policy of on-going training for professionals. Over the previous period, 18% of staff participated in training activities, with a time investment of 246 workdays. During this time, the main focuses were improvement of individual skill sets and updating knowledge.

A corporate objective is to enable professionals of the company to generate and share knowledge, which is essential to sustaining the creation of value. The area of Human Resources runs a series of activities designed to promote commitment, motivation and satisfaction among all staff, providing them with the opportunity to develop their potential. Within this framework, different development workshops have been organised around the theme of management function, with a focus on leadership exercises, the purpose being to convey the ethos, and business and work philosophy of this leading company, REALIA. With intellectual capital as the basis of the Group's organisation, productivity per worker is constantly rising.

ENCUESTA DE SATISFACCIÓN REALIA REALIA SATISFACTION SURVEY



PLANTILLA (PERSONAL DE ESTRUCTURA)

	2005	2004	%
Directivos y Titulados Superiores	84	80	5,0
Titulados Medios	42	42	0,0
Administrativos, Vendedores y Asimilados	129	114	13,2
TOTAL PLANTILLA	255	236	8,0

STAFF (FULL-TIME EMPLOYEES)

	2005	2004	%
Managerial staff and Higher Education Graduates	84	80	5,0
Primary Education Graduates	42	42	0,0
Administrative clerks, salespersons and similar jobs	129	114	13,2
STAFF TOTAL	255	236	8,0

empresarial y de trabajo de una empresa líder, como es REALIA. El Grupo, con una organización basada en el capital intelectual, posee una productividad por empleado en continuo crecimiento.

Medio Ambiente

El mayor reto que aborda REALIA en este apartado es la sostenibilidad de sus proyectos. El esfuerzo por crear una cultura medioambiental tiene su eje en el diseño, construcción y mantenimiento de sus edificios. Todos los proyectos prestan especial atención al entorno y a los recursos naturales. El Grupo inmobiliario tiene una concepción respetuosa de la naturaleza y cuenta con los medios y mecanismos adecuados para fomentar el ahorro energético, minimizar las emisiones e impulsar el uso de materiales reciclables.

The environment

The greatest challenge facing REALIA in this section is sustaining its projects. The efforts to create an environmentally friendly culture are hinged on the design, construction and maintenance of its buildings. All of the projects take into account the environment and its natural resources. The real estate group is respectful of nature and uses the appropriate means and mechanisms to promote energy saving, minimise emissions and encourage the use of recyclable materials.

Quality and technology

Another of the company's important signs of distinction is its commitment to quality, a concept for which it has designed a global plan which includes strict controls during the design, marketing, construction, handing over and post

RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA
CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY





Página web

Campaña solidaria en el SIMA

Calidad y tecnología

Otro importante signo de distinción de la compañía es su apuesta por la calidad, concepto para el que ha diseñado un Plan Integral que incluye férreos controles durante el proceso de diseño, comercialización, construcción, entrega y posventa de las promociones. Además, un elemento básico de nuestra forma de actuar es la tecnología. REALIA cuenta con una arquitectura tecnológica que figura entre las más avanzadas del sector, lo que aporta valor añadido a sus productos. Durante 2005, la compañía ha llevado a cabo una importante labor en la innovación de los procesos administrativos, que queda reflejada en herramientas como la página web (www.realia.es y www.realiabusiness.com).

Acción Social

El Salvador y la India han sido dos de los escenarios en los que REALIA ha volcado sus esfuerzos con el fin de ahondar en su faceta más solidaria. En el país asiático, y en colaboración con la Fundación ASPRIMA (Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid), REALIA ha contribuido, a través de aportaciones económicas, a la edificación de más de 500 viviendas en la región de Anantapur destinadas a la población sin recursos. Asimismo, y junto a la Fundación PLAN, la compañía ha dado muestras de apoyo a un grupo de familias en El Salvador, mediante ayudas económicas para la construcción de residencias.

Estas iniciativas reflejan la profunda conciencia social de REALIA con los colectivos más desfavorecidos, con los que ha adquirido ya un compromiso empresarial que se mantendrá en el tiempo.

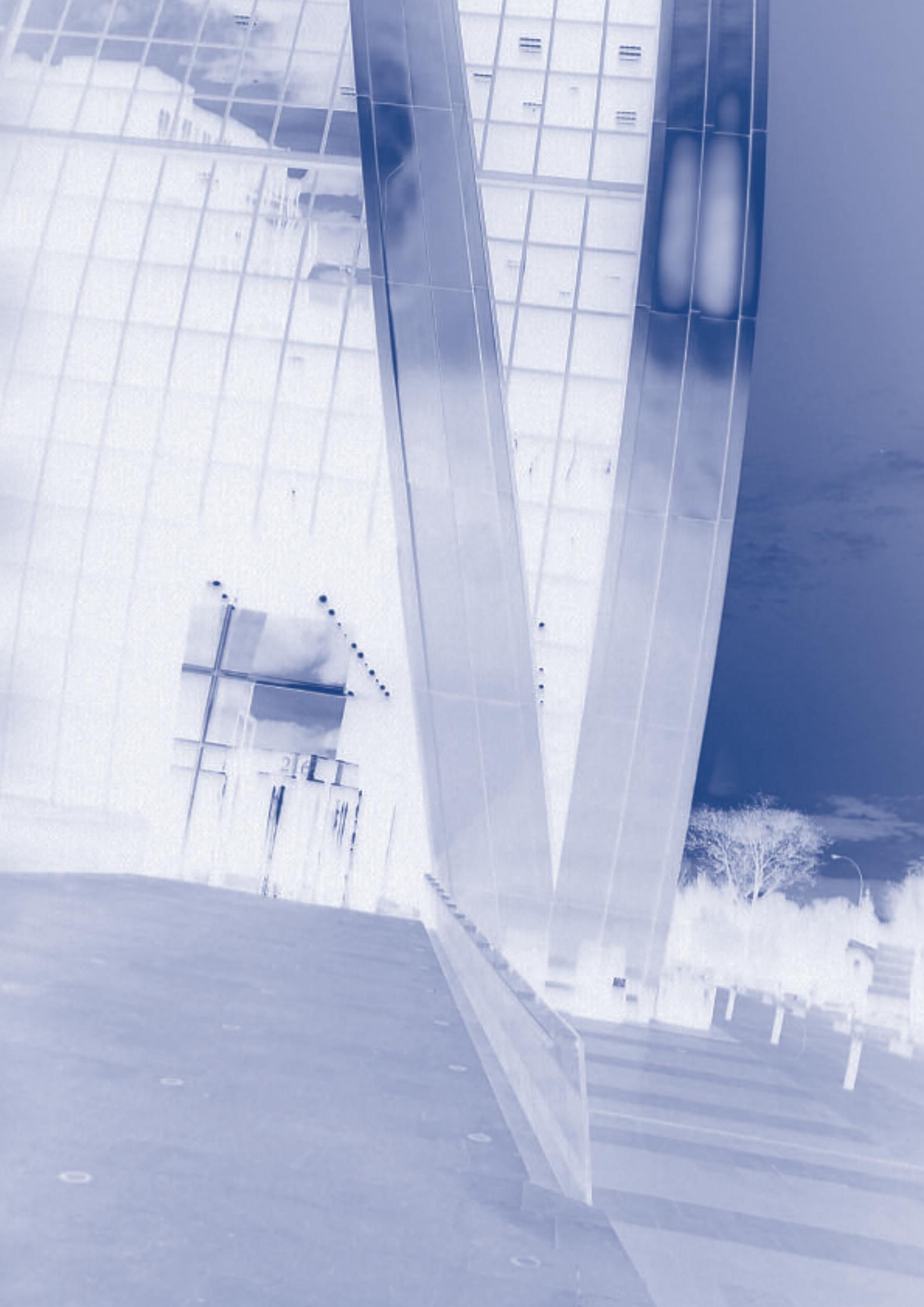
sales phases of the developments. Another basic element of the way the company operates is technology. REALIA uses a technological architecture which is among the most advanced in the sector, which gives added value to its products. During 2005 the company undertook a large-scale innovation with respect to its administrative processes, which is reflected in tools such as its websites (www.realia.es and www.realiabusiness.com).

Social Activity

El Salvador and India have been two of the places where REALIA has exercised acts of solidarity.

In the Asian country, together with Fundación ASPRIMA (Association of Real Estate Developers in Madrid), REALIA has contributed through economic donations, to the building of more than 500 dwellings in the region of Anantapur for the poorer population. Also, together with Fundación PLAN, the company has shown its support for a group of families in El Salvador with economic donations for the construction of homes.

These initiatives reflect the deep social conscience of REALIA with the most disadvantaged groups with whom it has made a business commitment which will be sustained over time.



REALIA Business, S.A.
y sociedades dependientes

**Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005,
elaboradas conforme a las Normas Internacionales
de Información Financiera**

Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

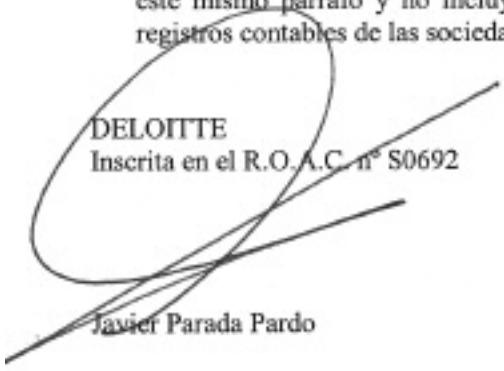
Tel.: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
+34 915 56 74 30
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES 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 2005 y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas. Nuestro trabajo no ha incluido el examen de las cuentas anuales de determinadas sociedades dependientes y asociadas cuyos activos, importe neto de la cifra de negocios y resultados representan, respectivamente, un 21,2%, 17,6% y un 7,6% de los correspondientes totales consolidados. Las mencionadas cuentas anuales de estas sociedades han sido auditadas por otros auditores, por lo que nuestra opinión, expresada en este informe sobre las cuentas anuales consolidadas de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes, se basa, en lo relativo a la participación de estas sociedades, únicamente en el informe de los otros auditores. La Nota 2.a de la memoria consolidada adjunta se indican estas sociedades y sus respectivos auditores.
2. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2005 son las primeras que el Grupo prepara aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), que requieren, con carácter general, que los estados financieros presenten información comparativa. En este sentido, y de acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo, del estado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria de cuentas anuales, además de las cifras consolidadas del ejercicio 2005, las correspondientes al ejercicio anterior, que han sido obtenidas mediante la aplicación de las NIIF-UE vigentes al 31 de diciembre de 2005. Consecuentemente, las cifras correspondientes al ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales consolidadas aprobadas del ejercicio 2004 que fueron formuladas conforme a los principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio, detallándose en la nota 4 de la memoria de cuentas anuales consolidadas adjunta las diferencias que supone la aplicación de las NIIF-UE sobre el patrimonio neto consolidado al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2004 y sobre los resultados consolidados del ejercicio 2004 del Grupo. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005. Con fecha 18 de marzo de 2005 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004, formuladas conforme a los principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.

3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2005 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en la preparación de los estados financieros correspondientes al ejercicio anterior que se han incorporado a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 a efectos comparativos.
4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2005 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 concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005. 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. nº S0692

Javier Parada Pardo

22 de marzo de 2006

REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

Balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2005 y 2004

(Miles de euros)

Activo	2005	2004
Activo no corriente:		
Inmovilizado material (Nota 8)	27.513	10.543
Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	702.090	690.080
Activos intangibles (Nota 10)	734	729
Inversiones en empresas asociadas (Nota 11)	6.575	6.819
Activos financieros no corrientes (Nota 14)	16.315	9.633
Activos por impuestos diferidos (Nota 21)	11.192	13.748
Otros activos no corrientes (Nota 14)	8.169	9.179
Total activo no corriente	772.588	740.731
Activo corriente:		
Existencias (Nota 13)	1.165.615	987.128
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 14)	26.834	39.147
Otros activos financieros corrientes (Nota 14)	19.471	4.091
Administraciones Públicas deudoras (Nota 21)	26.192	35.799
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 15)	26.827	36.399
Total activo corriente	1.264.939	1.102.564
Total activo	2.037.527	1.843.295

(Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2005)

REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

Balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2005 y 2004

(Miles de euros)

Pasivo y Patrimonio neto	2005	2004
Patrimonio neto:		
Capital social (Nota 16)	66.570	66.570
Prima de emisión (Nota 16)	215.851	215.851
Reservas de la Sociedad Dominante (Nota 16)	207.793	166.020
Reservas en sociedades consolidadas (Nota 16)	26.091	20.472
Ajustes por valoración	(1.012)	-
Diferencias de conversión	73	26
Beneficio consolidados del ejercicio	137.280	105.746
Dividendo a cuenta (Nota 3)	(57.417)	(48.078)
Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	595.229	526.607
Intereses minoritarios (Nota 17)	124.138	105.803
Total patrimonio neto	719.367	632.410
Pasivo no corriente:		
Deudas con entidades de crédito no corrientes (Nota 19)	593.553	439.024
Otros pasivos financieros no corrientes	-	1.470
Provisiones no corrientes (Nota 18)	22.798	22.736
Otros pasivos no corrientes (Nota 20)	13.437	16.166
Pasivo por impuestos diferidos (Nota 21)	4.851	7.013
Total pasivo no corriente	634.639	486.409
Pasivo corriente		
Deudas con entidades de crédito corrientes (Nota 19)	104.464	144.785
Otros pasivos financieros corrientes (Nota 20)	22.440	16.620
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 20)	520.874	527.398
Administraciones Públicas acreedoras (Nota 21)	22.548	28.673
Provisiones corrientes (Nota 18)	3.693	3.225
Otros pasivos corrientes	9.502	3.775
Total pasivo corriente	683.521	724.476
Total pasivo y patrimonio neto	2.037.527	1.843.295

(Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2005)

REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2005 y 2004

(Miles de euros)

	2005	2004
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 23-a)	632.848	565.115
Otros ingresos (Nota 23-b)	13.649	11.880
Variación de existencias de productos terminados o en curso	21.369	38.833
Aprovisionamientos (Nota 23-c)	(376.380)	(358.600)
Gastos de personal (Nota 23-d)	(22.923)	(19.485)
Otros gastos externos (Nota 23-c)	(48.157)	(43.513)
Dotación a la amortización (Nota 8, 9 y 10)	(18.202)	(17.216)
Variación de las provisiones de tráfico	3.217	(894)
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario (Nota 5-w)	30.398	16.310
Beneficio de explotación	235.819	192.430
Ingresos financieros (Nota 23-f)	1.911	532
Gastos financieros (Nota 23-f)	(24.176)	(23.314)
Rtdo. por variación de valor de instrumentos financieros (Notas 19 y 23-f)	1.508	-
Resultado financiero	(20.757)	(22.782)
Rtdo. de entidades valoradas por el método de la participación (Nota 23-e)	(244)	(6)
Otros beneficios / pérdidas (nota 23-h)	8.034	8.385
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas	222.852	178.027
Impuestos sobre las ganancias (Nota 19)	(65.532)	(60.070)
Resultado del ejercicio	157.320	117.957
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	137.280	105.746
Intereses minoritarios	20.040	12.211
Beneficio por acción:		
De operaciones continuadas (Nota 6) €/acc		
Básico	1,485	1,144
Diluido	1,485	1,144

(Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante de la cuenta de perdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2005)

REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

Estado de flujos de efectivo consolidado en los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2005 y 2004

(Miles de euros)

	2005	2004
Recursos generados por operaciones de explotación		
(antes de intereses e impuestos):		
Beneficio de explotación	235.819	192.430
Ajustes por resultados sin impacto en el capital circulante operativo	(12.531)	21.559
	223.288	213.989
Impuesto sobre las ganancias pagado en el ejercicio:	(68.285)	(44.850)
(Incremento)/disminución del capital corriente operativo:		
(Incremento)/disminución de existencias	(212.321)	(112.686)
(Incremento)/disminución de deudores	23.315	7.416
Incremento/(disminución) de acreedores	3.742	49.836
	(185.264)	(55.434)
Otros cobros / (pagos) por operaciones ordinarias	(1.974)	458
Total flujos netos de tesorería por operaciones de explotación	(32.235)	114.163
Pago por inversiones:		
Inversiones inmobiliarias	(40.511)	(89.833)
Inmovilizado material	(18.064)	(3.693)
Activos intangibles	(375)	(230)
Participaciones y otros activos financieros	(67)	(78)
	(59.017)	(93.834)
Dividendos cobrados	-	-
Cobros por desinversiones:		
Inversiones inmobiliarias	31.007	24.520
Inmovilizado material y activos intangibles	-	417
Participaciones y otros activos financieros	7.006	9.701
	38.013	34.638

.../...

.../...

(Miles de euros)

	2005	2004
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión:		
Variación de tesorería y equivalentes por cambios en el perímetro	(110)	-
Resto	(3.325)	5.829
	(3.435)	(5.829)
Total flujos netos de tesorería por operaciones de inversión	(24.439)	(65.025)
Cobros por aportaciones de los socios	1.566	10.785
Pagos por reducción de capital	-	-
Cobros/pagos por operaciones con acciones propias	-	-
Dividendos pagados	(64.981)	(51.236)
Incremento/disminución de endeudamiento financiero:		
A largo plazo	137.675	(21.694)
A corto plazo	(5.963)	63.623
	131.712	41.929
Intereses netos:		
Cobrados	603	157
Pagados	(18.859)	(16.931)
	(18.256)	(16.774)
Otros cobros (pagos) por operaciones de financiación	(2.999)	(9.387)
Total flujos netos de tesorería por operaciones de financiación	47.042	(24.684)
Total flujos netos de tesorería del ejercicio	(9.632)	24.454
Saldo Inicial de Tesorería y Equivalentes	36.399	11.919
Diferencias de cambio de tesorería y equiv. en moneda extranjera	60	26
Saldo final de tesorería y equivalentes (SF)	26.827	36.399

(Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2005)

REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes. Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado en los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2005 y 2004

(Miles de euros)

	Capital Social	Prima Emisión	Reservas de la Sdad. Dominante	Reservas de Consolidación	Coberturas Conversión	Diferencias Rtdo. del Ejercicio	Dividendo a Cuenta	Patrimonio Atribuidos a los Accionistas de la Sdad. Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patri-mónio	
Saldos al 1 de enero de 2004	66.570	215.051	115.596	17.832			106.153	(44.935)	477.067	84.659	561.706
Distribución del resultado 2003:											
A reservas	-	-	50.424	2.657	-	-	(53.081)	-	-	-	
A dividendos	-	-	-	-	-	-	(53.072)	44.935	(8.137)	(11.110)	
Diferencias de conversión	-	-	-	-	26	-	-	26	-	26	
Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	-	(48.078)	(48.078)	-	(48.078)	
Resultado neto del ejercicio 2004	-	-	-	-	-	105.746	-	105.746	12.211	117.957	
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	66	66	
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	11.860	11.860	
Otros movimientos	-	-	-	(17)	-	-	-	-	(17)	-	
Saldos al 31 de diciembre de 2004	66.570	215.051	166.020	20.472	-	26	105.746	(48.078)	526.907	105.803	632.410
Primera aplicación NIC 32-39	-	-	-	-	(1.237)	-	-	-	(1.237)	(105)	(1.342)
Distribución del resultado 2004:											
A reservas	-	-	41.773	5.633	-	-	(47.406)	-	-	-	
A dividendos	-	-	-	-	-	-	(58.340)	48.078	(10.262)	(3.488)	
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	47	-	-	47	-	
Ajustes por valoración:											
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	225	-	-	-	225	-	225	
Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	-	(57.417)	(57.417)	-	(57.417)	
Resultado neto del ejercicio 2005	-	-	-	-	-	-	137.280	-	137.280	20.040	
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.568	
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	320	
Otros movimientos	-	-	-	(14)	-	-	-	-	(14)	-	
Saldos al 31 de diciembre de 2005	66.570	215.051	207.793	26.091	(1.012)	73	137.280	(57.417)	595.229	124.138	719.367

Las notas 1 a 30 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2005

REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2005

1 Actividad del Grupo Realia

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

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 Planigesa, S.A. (algunos minoritarios). Con fecha 14 de marzo de 2001 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realia Business, S.A. (sociedad absorbente) con las sociedades Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A. Unipersonal, Diagonal Sarriá, S.A. Unipersonal y Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L. Unipersonal (sociedades absorbidas) participadas al 100% directa o indirectamente por la primera. Dicho proyecto de fusión fue depositado en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de marzo de 2001 y aprobado por las respectivas Juntas Generales Universales de dichas sociedades en sus reuniones de fecha 5 de abril de 2001. La información exigida legalmente en relación con esta operación se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 2001.

Con fecha 8 de junio de 2005 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realia Business, S.A. (sociedad absorbente) con la sociedad Sempreda, S.L. (sociedad absorbida) participada al 100% directamente por la primera. Seguido el proceso de fusión por sus trámites y aprobado por las Juntas Generales de las sociedades, se otorgó la escritura de fusión el día 8 de agosto de 2005, inscribiéndose en el Registro Mercantil el día 26 de septiembre del mismo año. La información exigida legalmente en relación con esta operación se ha desglosado en las cuentas anuales individuales de Realia Business, S.A. del ejercicio 2005.

2 Bases de presentación de las cuentas consolidadas

a) Bases de presentación. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia Business del ejercicio 2005, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Realia Business (que se detallan en los anexos I y II), han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 21 de marzo de 2006.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por primera vez de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo Realia al 31 de diciembre de 2005 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2005 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las siguientes sociedades incluidas en el perímetro de consolidación han sido objeto de auditoría al 31 de diciembre de 2005 por otros auditores distintos de los de Realia 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.).
5. Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L. (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).
6. Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.
(PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).
7. Noralia, S.A. (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).

Los porcentajes de participación que Realia Business, S.A. detenta en estas sociedades al 31 de diciembre de 2005 se muestran en los Anexos I y II de esta memoria.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2004, formuladas según la normativa local, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 8 de junio de 2005. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2005, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia Business correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005 han sido las primeras elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002 (en virtud de los que todas las sociedades que se ríjan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valoren coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hayan sido convalidadas por la Unión Europea). En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa ha sido, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Conforme a la aplicación de este Reglamento, el Grupo Realia Business no está obligado a presentar sus cuentas consolidadas del ejercicio 2005 de acuerdo con las NIIF convalidadas por la Unión Europea. No obstante, el Grupo ha optado, de acuerdo con la posibilidad contemplada en la mencionada ley 62/2003, y a fin de poder reportar a los principales accionistas del Grupo Realia Business (obligados a la presentación de sus cuentas consolidadas del ejercicio 2005 bajo NIIF), por presentar sus cuentas anuales consolidadas bajo NIIF.

Esta nueva normativa supone, con respecto a la que se encontraba en vigor al tiempo de formularse las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2004 (Plan General de Contabilidad, RD 1643/1990 de 20 de diciembre de 1990, y 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):

1. Importantes cambios en las políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación de los estados financieros que forman parte de las cuentas anuales.
2. La incorporación a las cuentas anuales consolidadas de dos nuevos estados financieros: el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidados.
3. Un incremento significativo en la información facilitada en la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

Los desgloses exigidos por la NIIF 1 en relación con la transición desde los principios contables españoles previos a las NIIF se presentan en la Nota 4.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas se presentan en la Nota 5.

El Grupo Realia ha tomado las siguientes opciones con respecto a la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF 1):

1. No se han recalculado las combinaciones de negocios con anterioridad a la fecha de transición, 1 de enero de 2004.
2. Se ha considerado como coste de transición el coste registrado en libros bajo Plan General Contable (coste neto revalorizado por revalorizaciones legales). No se ha revalorizado en la fecha de transición el coste en libros de los inmuebles destinados a Inversiones Inmobiliarias.
3. No ha sido necesario registrar pérdidas actuariales correspondientes a planes de beneficios a empleados.
4. Las NIC 32 “Instrumentos financieros: Presentación e información a revelar” y NIC 39 “Instrumentos financieros: reconocimiento y valoración” se han aplicado a partir del 1 de enero de 2005. Por lo tanto en el ejercicio 2004, los instrumentos financieros se han valorado de acuerdo con los criterios y normas de valoración del Plan General de Contabilidad español. No obstante, el impacto de aplicar dichas normas en el ejercicio 2004 no es significativo.

Con respecto al resto de las NIIF, las principales opciones que ha tomado el Grupo Realia son las siguientes:

1. Presenta el balance de situación clasificando sus elementos como corrientes y no corrientes.
2. Presenta la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por naturaleza.
3. Presenta el estado de cambios en el patrimonio reflejando las variaciones producidas en todos los epígrafes.
4. Presenta el estado de flujos de efectivo por el método indirecto.
5. Los segmentos primarios serán por línea de negocios (venta de promociones inmobiliarias y suelo, alquileres de patrimonio en renta y servicios). Los secundarios serán por zona geográfica.
6. Valora los elementos de Inmovilizado material, Inversiones inmobiliarias y los Activos intangibles utilizando el método de coste.
7. Mantiene el mismo criterio de no capitalización de intereses en sus activos corrientes y no corrientes.
8. Contabiliza las participaciones en negocios conjuntos utilizando el método de consolidación proporcional.

c) Moneda de valoración. Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 5.s.

d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas. La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores del Grupo.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2005 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas, ratificadas posteriormente por sus Administradores, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La vida útil de los activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles (Notas 8, 9 y 10).
2. El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 9 y 14).
3. El importe de determinadas provisiones (Nota 18).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2005 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

e) Información referida al ejercicio 2004. Conforme a lo exigido por la NIC 1, la información contenida en esta Memoria referida al ejercicio 2004 se presenta, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2005 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2004.

f) 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 Realia Business, S.A. ejerce el control de las políticas financieras y operativas de una entidad, directamente o a través de otras sociedades controladas a su vez por ella.

El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades consolidadas se presenta en el capítulo “Intereses minoritarios” del patrimonio neto del balance de situación consolidado adjunto y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, respectivamente.

El Grupo desarrolla negocios de gestión conjunta mediante la participación en empresas controladas conjuntamente por alguna o algunas sociedades del Grupo Realia Business con otras ajenas al Grupo, así como la participación en uniones temporales de empresas, comunidades de bienes y agrupaciones de interés económico que se han integrado en los estados financieros consolidados adjuntos en función del porcentaje de participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos derivados de las operaciones realizadas por las mismas, eliminando los saldos recíprocos en activos y pasivos, así como los ingresos, gastos y resultados no realizados frente a terceros (Anexo II).

Las sociedades relacionadas en el Anexo II en las que Realia Business, S.A. no ejerce control pero tiene una influencia significativa, se incluyen en el balance de situación consolidado adjunto en el epígrafe "Inversiones en empresas asociadas", al valor teórico contable de la participación. La participación en el resultado neto de impuestos del ejercicio de estas sociedades figura en el epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de la participación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

En el Anexo I se relacionan aquellas sociedades que han sido consolidadas por el método de integración global, en el Anexo II se relacionan aquellas sociedades que han sido consolidadas por el método de integración proporcional y el método de la participación y en el Anexo III las UTES y Comunidades de Bienes en las que participa el Grupo.

En las transacciones entre sociedades consolidadas, se eliminan los resultados por operaciones internas, diferiéndose hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo. Los trabajos efectuados por el Grupo para su propio inmovilizado se reconocen por su coste de producción eliminándose los resultados intragrupo. Se han eliminado de los estados financieros consolidados, los créditos y débitos entre las sociedades comprendidas en el conjunto consolidable, así como los ingresos y gastos internos en dicho conjunto.

g) Diferencias de primera consolidación. Desde el 1 de enero de 2004, fecha de transición del Grupo a las NIIF, en la fecha de una adquisición, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el período de adquisición.

h) Variaciones en el perímetro de consolidación. Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Realia (formado por Realia Business, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2005 y 2004 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2004 se incorporaron 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

Durante el ejercicio 2005 se han incorporado al perímetro y/o conjunto consolidable las siguientes sociedades:

Sociedad	Domicilio
Sociedades del Grupo	
Mindaza, S.L.	Madrid

Salidas del perímetro de consolidación

En el ejercicio 2004 no se produjeron 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.

Durante el ejercicio 2005 han salido del perímetro y/o conjunto consolidable las siguientes sociedades:

Sociedad	Domicilio
Sociedades del Grupo	
Construcciones Euromar, S.L.	Madrid
Sociedades Asociadas	
San Gregorio 2000, S.L.	Madrid

Con fecha 29 de junio de 2005 y 30 de noviembre de 2005, se eleva a público la venta del 100% de la participación de Realia Business en las sociedades San Gregorio 2000, S.L. y Euromar, S.L., tenedoras de una promoción terminada en Telde (Gran Canaria) y, un suelo en Benidorm (Alicante) por un importe de 14.650 miles de euros y 21.040 miles de euros respectivamente, que se encuentra registrado en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios”. El resultado neto obtenido por estas enajenaciones ha ascendido a 2.979 miles de euros y 17.369 miles de euros respectivamente.

Con fecha 29 de julio de 2003, se produjo la firma de una promesa recíproca de venta de hasta un 40% de los títulos de la sociedad Servicios Índice, S.A., siendo las fechas límite para la venta el 30 de enero de 2004 y 30 de enero de 2005. En cumplimiento de la citada promesa recíproca, en fecha 26 de enero de 2005, 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.

El resultado obtenido por esta enajenación ha ascendido a 9.250 miles de euros, que se encuentra registrado en el epígrafe de “Otros beneficios/pérdidas” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 23-h). Este resultado se encuentra corregido mediante un pasivo por importe de 1.051 miles de euros registrada en el epígrafe “Otros pasivos no corrientes” del balance de situación consolidado 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 2005 el importe acumulado asciende a 2.403 miles de euros.

Adicionalmente en el ejercicio 2005 no se produjeron más salidas del perímetro de consolidación salvo por la fusión de la sociedad Sempreda, S.L. con la Sociedad Dominante (véase Nota 1).

En el Anexo I de esta Memoria se detallan estas sociedades incluidas en el perímetro de consolidación así como la información relevante relacionada con las mismas (que incluye la denominación, domicilio y la proporción de participación en el capital).

El ejercicio social de todas las sociedades que forman el perímetro de consolidación, tanto dependientes como asociadas, finaliza el 31 de diciembre de cada año.

3

Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de beneficios del ejercicio 2005 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	122.861
Distribución:	
A dividendos	68.697
A reserva voluntaria	54.164
Total	122.861

Las Comisiones Ejecutivas de fechas 17 de marzo, 8 de junio, 30 de septiembre y 12 de diciembre de 2005 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
17 de marzo de 2005	13.684	20,55%
8 de junio de 2005	9.523	14,31%
30 de septiembre de 2005	12.020	18,06%
12 de diciembre de 2005	22.190	33,34%
Total	57.417	86,26%

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 2005.

(Miles de euros)

	31 de enero 2005	30 de abril 2005	31 de agosto 2005	31 de octubre 2005
Resultado neto de impuestos	26.416	36.593	85.684	100.173
Cash flow neto de impuestos	27.128	39.108	90.614	107.558
Tesorería y disponible en otras fuentes de financiación	179.242	162.079	502.969	450.049

Al 31 de diciembre de 2005 se encuentra pendiente de pago el dividendo a cuenta correspondiente a la Comisión ejecutiva del 12 de diciembre de 2005 por importe de 22.190 miles de euros, cuyo pasivo se encuentra registrado en el epígrafe de “Otros pasivos financieros corrientes” del balance de situación adjunto (véase Nota 20).

La liquidez existente en la fecha de declaración 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 Conciliación de los saldos de inicio y cierre del ejercicio 2004 (Transición a las NIIF)

La Norma Internacional de Información Financiera N° 1 (NIIF 1) exige que las primeras cuentas anuales consolidadas elaboradas por aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera incluyan una conciliación de los saldos de inicio y cierre del ejercicio inmediatamente anterior con los saldos de cierre del ejercicio precedente y de apertura de los ejercicios al que estas cuentas anuales se refieren.

El ejercicio 2005 es el primer ejercicio en el que el Grupo Realia ha presentado sus cuentas anuales conforme a NIIF. Las últimas cuentas anuales presentadas de acuerdo a principios españoles fueron las correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2004, por lo que la fecha de transición a las NIIF es el 1 de enero de 2004.

A continuación se presenta la conciliación de los saldos del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidados a 1 de enero de 2004, fecha de la transición a las NIIF, y a 31 de diciembre de 2004, considerándose como ajustes los cambios con origen en los criterios de valoración y políticas contables modificados por la nueva normativa y como reclasificaciones los cambios con origen en la nueva forma de presentación de los estados financieros:

a) Conciliación del balance de situación consolidado al 1 de enero de 2004

(Miles de euros)

Activo	01 de Enero de 2004				NIIF	Ref.		
	Principios Españoles	Efecto Conversión		Ajustes				
		Reclasif.	Ajustes					
Activos no corrientes:								
Inmovilizado material	633.473	-	-	633.473	-			
Otros activos intangibles	4.606	(3.340)	(67)	1.199	(a)			
Activos financieros	6.825	-	-	6.825	-			
Activos no corrientes	12.424	-	-	12.424	-			
Activos por impuestos diferidos	-	2.272	11.558	13.830	(b)			
Otros activos no corrientes	10.080	-	-	10.080	-			
Total activos no corrientes	667.408	(1.068)	11.491	677.831				
Activos corrientes:								
Existencias	870.334	-	-	870.334	-			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	86.722	(4.116)	-	82.606	(a) (b)			
Otros activos financieros corrientes	8.487	(7.717)	-	770	(c)			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.202	7.717	-	11.919	(c)			
Otros activos corrientes	-	-	-	-	-			
Total activos corrientes	969.745	(4.116)	-	965.629				
Total activo	1.637.153	(5.184)	11.491	1.643.460				

(Miles de euros)

Pasivo y patrimonio neto	01 de Enero de 2004				NIIF	Ref.
	Principios Españoles	Efecto Conversión Reclasific.	Ajustes			
Patrimonio neto:						
Capital suscrito	66.570	-	-	66.570		-
Prima de emisión	215.851	-	-	215.851		-
Reservas	104.466	-	11.130	115.596	(b)	
Reservas en sociedades consolidadas	17.406	-	426	17.832	(a) (b)	
Intereses minoritarios	83.931	-	708	84.639	(b)	
Dividendo a cuenta	(44.935)	-	-	(44.935)		-
Beneficios consolidados del ejercicio	106.153	-	-	106.153		-
Total patrimonio neto	549.442	-	12.264	561.706		
Pasivos no corriente:						
Deudas con entidades de crédito	462.187	(20.859)	-	441.328	(g)	
Otros pasivos no corrientes	151.685	(117.137)	-	34.548	(a) (e) (g)	
Pasivos por impuestos diferidos	-	6.962	-	6.962	(f)	
Provisiones no corrientes	18.772	139	(773)	18.138	(d) (e)	
Total pasivos no corrientes	632.644	(130.895)	(773)	500.976		
Pasivos corrientes:						
Deudas con entidades de crédito corrientes	80.961	20.859	-	101.820	(g)	
Otros pasivos financieros corrientes	8.818	-	-	8.818	-	
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	328.789	112.254	-	441.043	(a) (g)	
Provisiones corrientes	209	4.480	-	4.689	(d) (e)	
Pasivos por impuestos corrientes	20.301	(6.962)	-	13.339	(f)	
Otros pasivos corrientes	15.989	(4.920)	-	11.069	(d)	
Total pasivos corrientes	455.067	125.711	-	580.778		
Total pasivo y patrimonio neto	1.637.153	(5.184)	11.491	1.643.460		

Los ajustes presentados en los cuadros anteriores se han calculado descontando el efecto impositivo, por lo que su impacto en el Patrimonio Neto es después de impuestos. El activo y el pasivo del balance consolidado adjunto recogen los impuestos anticipados y diferidos, respectivamente, correspondientes a dicho efecto impositivo.

Las notas explicativas a los ajustes y reclasificaciones al balance de situación al 1 de enero de 2004 son las siguientes:

- a. Eliminación de gastos de establecimiento por no ser un concepto capitalizable en normativa internacional y compensación de gastos por intereses pendientes de devengo derivada de las compras de terrenos.
- b. Reclasificación de los impuestos anticipados no corrientes y registro de impuestos anticipados para la conversión a las normas contables internacionales.
- c. Reclasificación de los créditos y otros activos líquidos equivalentes a tesorería.
- d. Adaptación de la dotación de provisiones a las normas contables internacionales.
- e. Reclasificación de las provisiones corrientes a otras provisiones no corrientes.
- f. Reclasificación a pasivos no corrientes de los impuestos diferidos.
- g. Reclasificación de deuda asociada a activos corrientes.

b) Conciliación del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2004

(Miles de euros)

Activo	31 de Diciembre de 2004				NIIF	Ref.
	Principios Españoles	Efecto Conversión Reclasific.	Ajustes			
Activos no corrientes:						
Inmovilizado material	700.623	(690.080)		-	10.543	(i)
Inversiones Inmobiliarias	-	690.080)		-	690.080	(i)
Otros activos intangibles	3.870	(3.097)	(44)	729		(a)
Activos financieros	6.819	-	-	6.819		-
Activos no corrientes	9.633	-	-	9.633		-
Activos por impuestos diferidos	-	13.696	52	13.748		(b)
Otros activos no corrientes	9.179	-	-	9.179		-
Total activos no corrientes	730.124	10.599	8	740.731		
Activos corrientes:						
Existencias	987.128	-	-	987.128		-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	92.565	(17.619)	-	74.946		(a) (b)
Otros activos financieros corrientes	25.462	(21.371)	-	4.091		(c)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	15.029	21.370	-	36.399		(c)
Total activos corrientes	1.120.184	(17.620)	-	1.102.564		
Total activo	1.850.308	(7.021)	8	1.843.295		

(Miles de euros)

Pasivo y patrimonio neto	31 de Diciembre de 2004				NIIF	Ref.
	Principios Españoles	Efecto Conversión Reclasif.	Ajustes			
Patrimonio neto:						
Capital suscrito	66.570	-	-	66.570	-	
Prima de emisión	215.851	-	-	215.851	-	
Reservas	154.890	-	11.130	166.020	(b) (g)	
Reservas en sociedades consolidadas	20.438	-	34	20.472	(a) (b) (g)	
Diferencias de conversión	26	-	-	26		
Intereses minoritarios	105.199	-	604	105.803	(b) (g)	
Dividendo a cuenta	(48.078)	-	-	(48.078)	-	
Beneficios consolidados del ejercicio	116.544	-	(10.798)	105.746	(g)	
Total patrimonio neto	631.440	-	970	632.410		
Pasivos no corrientes:						
Deudas con entidades de crédito	453.033	(12.539)	-	440.494	(h)	
Otros pasivos no corrientes	166.531	(150.365)	-	16.166	(a) (e) (h)	
Pasivos por impuestos diferidos	-	7.013	-	7.013	(f)	
Provisiones no corrientes	24.125	(427)	(962)	22.736	(d) (e)	
Total pasivos no corrientes	643.689	(156.318)	(962)	486.409		
Pasivos corrientes:						
Deudas con entidades de crédito corrientes	132.246	12.539	-	144.785	-	
Otros pasivos financieros corrientes	16.620	-	-	16.620	-	
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	382.702	144.696	-	527.398	(a) (h)	
Provisiones corrientes	4.150	(925)	-	3.225	(e)	
Pasivos por impuestos corrientes	35.686	(7.013)	-	28.673	(f)	
Otros pasivos corrientes	3.775	-	-	3.775	-	
Total pasivos corrientes	575.179	149.297	-	724.476		
Total pasivo y patrimonio neto	1.850.308	(7.021)	8	1.843.295		

Los ajustes presentados en los cuadros anteriores se han calculado descontando el efecto impositivo, por lo que su impacto en el Patrimonio Neto es después de impuestos. El activo y el pasivo del balance consolidado adjunto recogen los impuestos anticipados y diferidos, respectivamente, correspondientes a dicho efecto impositivo.

Las notas explicativas a los ajustes y reclasificaciones al balance de situación al 31 de diciembre de 2004 son las siguientes:

- a. Eliminación de gastos de establecimiento por no ser un concepto capitalizable en normativa internacional y compensación de gastos por intereses pendientes de devengo derivada de las compras de terrenos.
- b. Reclasificación de los impuestos anticipados a activos no corrientes y registro de impuestos anticipados derivados para la conversión a normativa internacional.
- c. Reclasificación de los créditos y participaciones equivalentes a tesorería.
- d. Ajuste de las provisiones a largo plazo para la conversión a normativa internacional.
- e. Reclasificación de las provisiones entre corrientes y no corrientes y eliminación de la dotación no acorde para la conversión a normativa internacional realizada en el ejercicio 2004.
- f. Reclasificación a pasivos no corrientes de los impuestos diferidos.
- g. Véase conciliación de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2004 a continuación.
- h. Reclasificación de deuda asociada a activos corrientes.
- i. Reclasificación de los activos inmobiliarios al epígrafe correspondiente.

c) Conciliación de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2004

(Miles de euros)

	Ejercicio 2004				Ref.	
	Principios Españoles	Efecto Conversión		NIIF		
		Reclasific.	Ajustes			
Importe neto de la cifra de negocios	574.641	(9.526)	-	565.115	(b)	
Otros ingresos	2.354	9.526	-	11.880	(b)	
Resultado venta patrimonio inmobiliario	-	16.310	-	16.310	(a)	
Variación de existencias	38.833	-	-	38.833	-	
Aprovisionamientos	(358.992)	-	392	(358.600)	(c)	
Gastos de personal	(19.485)	-	-	(19.485)	-	
Otros gastos externos	(43.540)	(153)	180	(43.513)	(d) (e) (b)	
Dotación a la amortización	(17.249)	-	33	(17.216)	(d)	
Variación provisión de tráfico	180	(1.074)	-	(894)	(f) (b)	
Resultado de explotación	176.742	15.083	605	192.430		
Ingresos financieros	532	-	-	532	-	
Gastos financieros	(23.314)	-	-	(23.314)	-	
Participación en resultados soc. asociadas	(6)	-	-	(6)	-	
Otros beneficios (o pérdidas)	-	8.385	-	8.385	(g)	
Resultado ordinario	153.954	23.468	605	178.027		
Resultado extraordinarios	23.468	(23.468)	-	-	(g)	
Resultado antes de impuestos	177.422	-	605	178.027		
Impuesto sobre beneficios	(48.563)	-	(11.507)	(60.070)	(i) (h)	
Resultado del ejercicio	128.859	-	(10.902)	117.957		
Resultado atribuido a la minoría	(12.315)	-	104	(12.211)	(b)	
Resultado atribuible al Grupo	116.544	-	(10.798)	105.746		

Los principales ajustes y reclasificaciones a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2004 son los siguientes:

- a. Reconocimiento de las ventas de patrimonio en el resultado ordinario y no en el extraordinario.
- b. Reclasificación de la repercusión de gastos y otros.
- c. Asignación a resultados de la diferencia entre las plusvalías, compra y revalorización de activos en la fusión de Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.
- d. Eliminación de gastos de establecimiento por no ser un concepto capitalizable en normativa internacional.
- e. Eliminación de las dotaciones a las provisiones entre corrientes y no corrientes del ejercicio para la conversión a la normativa contable internacional.
- f. Reconocimiento de la variación de provisiones del inmovilizado en el resultado ordinario y no en el extraordinario.
- g. Reclasificación de los resultados extraordinarios a diferentes partidas del resultado ordinario.
- h. Impacto en el gasto por impuesto sobre sociedades de la activación del impuesto anticipado derivado de la provisión de inmovilizado.
- i. Impacto en el gasto por impuesto sobre sociedades de los ajustes anteriores en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

5

Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia Business correspondientes al ejercicio 2005 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles. Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

b) Inmovilizado material. Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran a su precio de adquisición o coste de producción. Algunos de los bienes del inmovilizado material reflejan el efecto de la actualización practicada al amparo del Real Decreto ley 7/1996, de 7 de junio.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de no incorporar gastos financieros como mayor valor del inmovilizado en curso en el ejercicio.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entiéndense que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

	Años de Vida Útil
Edificios (en alquiler y uso propio) y otras construcciones	100 - 25
Otras instalaciones, utilaje y mobiliario	20 - 4
Otro inmovilizado	20 - 4

Los activos en construcción destinados a la producción, a fines administrativos, o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

Los activos mantenidos en virtud de arrendamientos financieros se amortizan durante sus vidas útiles previstas siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad o, cuando éstas son más cortas, durante el plazo del arrendamiento pertinente.

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.

c) Inversiones inmobiliarias. El epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance de situación consolidado adjunto recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los bienes de propiedades de inversión se presentan valorados a su coste de adquisición, actualizado en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable, siguiendo a todos los efectos los mismos criterios que elementos de la misma clase del inmovilizado material, tal y como se indica en la Nota anterior. Asimismo, con motivo de la transición a las NIIF, el Grupo ha seguido el criterio de no revalorizar ninguno de sus bienes en los cierres contables.

De acuerdo con la NIC 40, la Sociedad determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias entendiendo como tal el precio al cual estarían dispuestas dos partes bien informadas a realizar una transacción. Dicho valor razonable lo determina la Sociedad tomando como valores de referencia información de mercado prestada por servicios externos independientes, de forma que al cierre del ejercicio el valor razonable indicado en la Nota 9, refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha.

d) Deterioro de valor de activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles. En la fecha de cada cierre de ejercicio, el Grupo Realia Business revisa los importes en libros de sus activos materiales, inmateriales y de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto, salvo cuando el activo relevante se registra a un importe revalorizado, en cuyo caso la pérdida por deterioro de valor se considera una reducción de valor.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso, salvo cuando el activo relevante se registra a un importe revalorizado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro de valor se considera un incremento de valor.

e) Arrendamientos. Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

1. Arrendamientos financieros

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquéllas en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario, quien, habitualmente, tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras de un bien, la suma de los valores actuales de los importes que recibirán del arrendatario más el precio de ejercicio de la opción de compra se registra como una financiación prestada a terceros por el importe de la inversión neta del Grupo en los arrendamientos.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, presentan el coste de los activos que están adquiriendo en el balance de situación consolidado, según la naturaleza del bien objeto del contrato, y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe (que será el menor del valor razonable del bien arrendado o de la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra). Estos activos se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales de uso propio.

En ambos casos, los ingresos y gastos financieros con origen en estos contratos se abonan y cargan, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma que el rendimiento se mantenga constante a lo largo de la vida de los contratos.

2. Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, permanecen en el arrendador.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras, presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias”. Estos activos se amortizan de acuerdo con las políticas adoptadas para los activos materiales similares de uso propio y los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma lineal.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a sus cuentas de resultados.

Los beneficios cobrados y a cobrar en concepto de incentivo para formalizar un arrendamiento operativo también se distribuyen linealmente a lo largo de la duración del arrendamiento.

f) Existencias. Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

1. Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio,
2. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
3. Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.).

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos financieros y los gastos comerciales se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir de “Promociones en curso de ciclo largo” a “Promociones en curso de ciclo corto” los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones para las que la fecha prevista de terminación de la construcción no supere los 12 meses. Asimismo, se transfiere de “Promociones en curso de ciclo corto” a “Inmuebles terminados” los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.

g) Deudores comerciales. Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

h) Anticipos de clientes. El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta por la entrega de los inmuebles, se registra en la cuenta “Anticipos de clientes” dentro del epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” del pasivo del balance de situación al cierre del ejercicio.

i) Activos y pasivos financieros. Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación del Grupo cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

1. Activos financieros

Los activos financieros se registran inicialmente a su coste de adquisición, incluyendo los costes de la operación.

Los activos financieros mantenidos por las sociedades del grupo se clasifican como:

- a. Activos financieros negociables: son aquéllos adquiridos por las sociedades con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.
- b. Activos financieros a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por la propia sociedad.

- c. Préstamos y cuentas por cobrar generados por la propia empresa: activos financieros originados por las sociedades a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.
- d. Activos financieros disponibles para la venta: incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación, no calificados como inversión a vencimiento o a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y los instrumentos de capital emitidos por entidades distintas de las dependientes, asociadas y multigrupo, siempre que tales instrumentos no se hayan considerado como “a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias”.

Tal y como se indica en la Nota 2.b, el Grupo ha optado por aplicar las NIC 32 y NIC 39 a partir del 1 de enero de 2005.

A partir del 1 de enero de 2005 las inversiones financieras negociables y disponibles para la venta se valoran a su “valor razonable” en las fechas de valoración posterior. En el caso de los valores negociables, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluyen en los resultados netos del ejercicio. En cuanto a las inversiones disponibles para la venta, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determine que ha sufrido un deterioro de valor, momento en el cual los beneficios o las pérdidas acumuladas reconocidos previamente en el patrimonio neto se incluyen en los resultados netos del periodo.

Se entiende por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada el importe por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes, en condiciones de independencia mutua e informadas en la materia, que actúasen libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, transparente y profundo (“precio de cotización” o “precio de mercado”). Si este precio de mercado no puede ser estimado de manera objetiva y fiable para un determinado instrumento financiero, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos o al valor actual descontado de todos los flujos de caja futuros (cobros o pagos), aplicando un tipo de interés de mercado de instrumentos financieros similares (mismo plazo, moneda, tipo de tasa de interés y misma calificación de riesgo equivalente).

i) Pasivo financiero y patrimonio neto. Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado.

Diferencias de conversión

La conversión a euros de las cuentas anuales de sociedades extranjeras expresadas en otra moneda se ha realizado, en general, según el tipo de cambio de cierre a excepción de:

- a. Capital y reservas que se han convertido a los tipos de cambio históricos.
- b. Las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias de las sociedades extranjeras, tanto dependientes como asociadas, que se han convertido aplicando los tipos de cambio medios del período.
- c. Para la conversión del resto de partidas de activos y pasivos se ha aplicado el tipo de cierre.

Las diferencias de conversión de las sociedades extranjeras del perímetro de consolidación, que han aplicado el método del tipo de cambio de cierre, se incluyen netas de impuestos en el epígrafe “Ganancias acumuladas y otras reservas” e “Intereses minoritarios” del Patrimonio Neto del balance consolidado adjunto.

Instrumentos de capital

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran por el importe recibido en el patrimonio neto de costes directos de emisión.

Préstamos bancarios

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Acreedores comerciales

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

k) Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas. Los derivados financieros son instrumentos que además de proporcionar una pérdida o una ganancia, pueden permitir bajo determinadas condiciones, compensar la totalidad o parte de los riesgos de crédito y/ o de mercado asociados a saldos y transacciones, utilizando como elementos subyacentes tipos de interés, determinados índices, los precios de algunos valores, los tipos de cambio cruzado de distintas monedas u otras referencias similares.

El uso de derivados financieros se rige por las políticas de Grupo. Al 31 de diciembre de 2005 no se utilizan instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

Para que un derivado financiero se considere de cobertura en Grupo Realia Business necesariamente tiene que cubrir uno de los siguientes tres tipos de riesgo:

- De variaciones en el valor de los activos y pasivos debidas a oscilaciones en precio, el tipo de interés y/ o tipo de cambio al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir (“cobertura de valores razonables”),
- De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones previstas altamente probables que prevea llevar a cabo una entidad (“cobertura de flujos de efectivo”),
- La inversión neta en un negocio en el extranjero (“cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero”).

Asimismo, tiene que eliminar eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz.

Las actividades del Grupo lo exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. Para cubrir parcialmente estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente IRS (interest rate swap) y “Collar in Arrears”. Al 31 de diciembre de 2004 y 2005 la deuda financiera variable se encuentra protegida en un 50,08% y 8,60% respectivamente, frente a posibles alzas en los tipos de interés.

Los derivados contratados por Grupo Realia Business al 31 de diciembre de 2004, a excepción de dos de los mismos, no cumplían plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura de acuerdo con las NIIF. No obstante, y tal como se indica en la Nota 2.b), en el ejercicio 2004 estos derivados financieros se han valorado de acuerdo con los criterios y normas de valoración del Plan General de Contabilidad y de las disposiciones emitidas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas que lo desarrollan.

Las variaciones del valor razonable de los derivados contratados por el Grupo que no cumplían plenamente con los requisitos para la contabilización de coberturas se han reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, en el epígrafe "Gastos financieros" (véase Nota 23.f). Al 31 de diciembre de 2005 estos derivados han vencido y únicamente quedan vivos dos contratos de cobertura que cumplen plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura de acuerdo con las NIIF.

La contabilización de coberturas, de considerarse como tal, es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulado correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

I) Provisiones. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos del NIC 37.

Las provisiones - que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable - se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para los cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, otros costes y la garantía decenal establecida en la regulación española para empresas inmobiliarias, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

m) Planes de pensiones y obligaciones similares. La Sociedad dominante mantiene un compromiso con los empleados de la misma con al menos dos años de antigüedad formalizado a través de una póliza de contrato de seguro de ahorro colectivo de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones. La aportación acumulada total al 31 de diciembre de 2004 y 2005 asciende a 1.784 y 2.290 miles de euros respectivamente. Igualmente la Sociedad dispone de una póliza de seguro que cubre aquellas cantidades que exceden del máximo legal de aportación a fondos de pensiones de los trabajadores.

n) Impuesto sobre Sociedades. El gasto por el Impuesto sobre Sociedades se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto sobre beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y los activos y pasivos por impuestos diferidos.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados o prácticamente aprobados en la fecha del balance de situación.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén pagaderos o recuperables en las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales imponibles derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contralas que poder hacerlos efectivos.
2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes; efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

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

ñ) Ingresos y gastos. Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

o) Costes por intereses. El Grupo sigue el criterio de no capitalizar ningún coste por intereses asociado a la adquisición, construcción o producción de promociones o inversiones inmobiliarias.

p) Resultado de explotación. El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas y de los ingresos procedentes de inversiones y los gastos financieros.

q) Indemnizaciones por despido. De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. Al 31 de diciembre los Administradores del Grupo no prevén ninguna situación significativa de esta naturaleza. En consecuencia, en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2005 y 2004, se ha registrado únicamente una provisión por este concepto por importe de 203 y 186 miles de euros respectivamente, para hacer frente, de acuerdo con las disposiciones legales, el coste de finalización de contratos del personal de obra temporal.

r) Estados de flujos de efectivo consolidados. En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

s) Saldos y transacciones en moneda extranjera. La moneda funcional del Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en "moneda extranjera" y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

En la fecha de cada balance de situación, los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se reconvierten según los tipos vigentes en la fecha del balance de situación. Los activos y pasivos no monetarios registrados al valor razonable denominados en monedas extranjeras se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se determinó el valor razonable. Los beneficios y las pérdidas procedentes de la reconversión se incluyen en los resultados netos del ejercicio, excepto las diferencias de cambio derivadas de activos y pasivos no monetarios, en cuyo caso las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto.

El contravalor en euros de los activos y pasivos totales en moneda extranjera mantenidos por el Grupo al 31 de diciembre de 2004 y 2005 corresponden en su totalidad a la sociedad del Grupo Realia Polska Inwestycje, Z.O.O no siendo significativos.

t) Activos y pasivos corrientes. El Grupo ha optado por presentar los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

(Miles de euros)

	2005	2004
Existencias	819.893	649.640
Total activos corrientes	819.893	649.640
Deudas con entidades de crédito	-	12.539
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	153.344	148.620
Total pasivos corrientes	153.344	161.159

u) Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta. Al cierre de los ejercicios 2004 y 2005 el Grupo no posee ningún activo mantenido para la venta por importe significativo.

v) Costes repercutidos a inquilinos. El Grupo considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos, que en los ejercicios 2005 y 2004 han ascendido a 12.786 y 11.857 miles de euros respectivamente, se encuentra registrada en el epígrafe “Otros ingresos” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

w) Ventas de Patrimonio Inmobiliario. El Grupo registra en el epígrafe “Resultado por ventas de patrimonio inmobiliario” los ingresos netos obtenidos en la venta de inversiones inmobiliarias, que han ascendido a los siguientes importes:

(Miles de euros)

	2005	2004
Precio de venta de Inversiones inmobiliarias	45.052	25.265
Coste en libros	(14.082)	(8.213)
Costes de la transacción	(572)	(742)
Ingresos netos	30.398	16.310

6 Beneficio básico y diluido por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	2005	2004	Variación
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	137.280	105.746	31.534
Número medio ponderado de acciones en circulación	92.458.774	92.458.774	-
Beneficio básico por acción (euros)	1,485	1,144	0,341

Al 31 de diciembre de 2004 y 2005, el beneficio diluido por acción es el mismo que el beneficio por acción, ya que no existen obligaciones o acciones que pudieran convertirse potencialmente en ordinarias.

El Grupo no tiene operaciones en interrupción, por lo que no se ha calculado el beneficio por acción aplicable.

7 Información por segmentos

a) Criterios de segmentación. La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Segmentos principales – de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Realia Business en vigor al cierre de los ejercicios 2004 y 2005; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En los ejercicios 2004 y 2005 el Grupo Realia Business centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

1. Venta de promociones inmobiliarias y suelo.
2. Alquileres de patrimonio en renta.
3. Servicios
4. Otros

Los activos y pasivos correspondientes a las oficinas centrales, se atribuyen al segmento “Otros”; al que, también, se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

Segmentos secundarios – geográficos

Por otro lado, las actividades del grupo se ubican fundamentalmente en España, aunque el Grupo Realia Business desarrolla actividades en otros países (Polonia y Portugal).

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio. La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección de la Sociedad y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del grupo que puedan ser distribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos, incluyendo, no obstante, los resultados por la venta de patrimonio inmovilizado. Asimismo, se incluye la proporción correspondiente de los ingresos ordinarios de negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser distribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto. El gasto del segmento debe incluir la proporción de los gastos de los negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

El resultado del segmento se presenta después de los ajustes correspondientes a intereses minoritarios.

Los ingresos del segmento “Alquileres de patrimonio en renta” incluyen las ventas de inversiones inmobiliarias (véase Nota 5-w) y la facturación por costes repercutidos a los inquilinos (véase Nota 5-v), dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 23-a se desglosa el importe neto de la cifra de negocios por actividades.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos.

Información de segmentos principales

(Miles de euros)

	Venta de promociones y suelo		Alquileres de patrimonio en renta		Servicios		Otros		Total Grupo	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Ingresos										
Ventas externas	548.557	483.756	115.739	99.405	12.599	10.144	-	-	676.895	593.305
Ventas entre segmentos	46	221	-	-	6.408	4.647	(6.454)	(4.868)	-	-
Total ingresos	548.603	483.977	115.739	99.405	19.007	14.791	(6.454)	(4.868)	676.895	593.305
Resultado										
Resultado del segmento	100.998	82.262	35.264	22.283	1.018	601	-	-	137.280	105.746
Gastos corporativos no distribuidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Participación del resultado en empresas asociadas	(244)	(6)	-	-	-	-	-	-	(244)	(6)
Resultado de explotación	155.619	131.409	78.617	59.882	1.583	1.139	-	-	235.819	192.430
Resultado venta cartera	8.453	8.443	-	-	-	-	-	-	8.453	8.443
Gastos financieros	13.697	10.443	10.396	12.695	83	176	-	-	24.176	23.314
Resultado antes de impuestos	151.530	129.699	69.810	47.368	1.512	960	-	-	222.852	178.027
Impuestos sobre beneficios	45.704	42.847	19.332	16.864	496	359	-	-	65.532	60.070

Las transacciones entre segmentos se efectúan a precios de mercado.

(Miles de euros)

	Venta de promociones y suelo		Alquileres de patrimonio en renta		Servicios		Otros		Total Grupo		
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	
Ingresos											
Otra información:											
Adiciones de activos fijos	319	328	57.838	92.882	311	144	482	417	58.950	93.771	
Amortizaciones	999	880	17.028	16.182	175	154	-	-	18.202	17.216	
Pérdidas por deterioro de valor reconocidas en resultado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Balance de situación:											
Activo											
Activos por segmentos	1.269.110	1.088.940	747.912	736.185	12.966	9.216	-	-	2.029.988	1.834.341	
Participaciones en empresas asociadas	6.575	6.819	-	-	-	-	-	-	6.575	6.819	
Activos corporativos no distribuidos	-	-	-	-	-	-	-	965	2.135	965	2.135
Activo total	1.275.685	1.095.759	747.912	736.185	12.966	9.216	965	2.135	2.037.528	1.843.195	
Pasivo											
Pasivos por segmentos	1.275.685	1.095.759	747.912	736.185	12.966	9.216	-	-	2.036.563	1.841.160	
Pasivos corporativos no distribuidos	-	-	-	-	-	-	-	965	2.135	965	2.135
Pasivo total	1.275.685	1.095.759	747.912	736.185	12.966	9.216	965	2.135	2.037.528	1.843.295	

Información de segmentos secundarios

El cuadro siguiente muestra el desglose de determinados saldos consolidados del Grupo de acuerdo con la distribución geográfica de las entidades que los originan:

(Miles de euros)

	Ingresos		Activos Totales		Adiciones al Inmovilizado material y activos intangibles	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
España	676.158	592.052	2.012.281	1.833.979	58.997	93.732
Portugal	737	1.253	21.608	8.276	-	39
Resto	-	-	3.638	1.041	17	-
Total	676.895	593.305	2.037.527	1.843.295	59.014	93.771

8**Inmovilizaciones materiales**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2005 y 2004 ha sido el siguiente:

(Miles de euros)

	Construcciones Plantas y Equipos	Otro inmovilizado	Total
Coste:			
Saldos al 1 de enero de 2004	10.166	13.937	24.103
Adiciones	45	3.662	3.707
Retiros	(22)	(42)	(64)
Traspasos de / (a) existencias	-	-	-
Otros traspasos	-	(11.330)	(11.330)
Saldos al 31 de diciembre de 2004	10.189	6.227	16.416
Adiciones	312	17.752	18.064
Retiros	-	(385)	(385)
Traspasos y otros	(321)	(100)	(421)
Saldos al 31 de diciembre de 2005	10.180	23.494	33.674
Amortización acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2004	(1.557)	(3.364)	(4.921)
Dotaciones	(249)	(609)	(858)
Retiros	21	7	28
Otros traspasos	7	(7)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2004	(1.778)	(3.973)	(5.751)
Dotaciones	(189)	(646)	(835)
Retiros	17	369	386
Traspasos y otros	161	-	161
Saldos al 31 de diciembre de 2005	(1.789)	(4.250)	(6.039)
Pérdidas por deterioro:			
Saldos al 1 de enero de 2004	-	-	-
Dotaciones	-	(122)	(122)
Retiros	-	-	-
Otros traspasos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2004	-	(122)	(122)

.../...

.../...

(Miles de euros)

	Construcciones Plantas y Equipos	Otro inmovilizado	Total
Dotaciones	-	-	-
Retiros	-	-	-
Otros traspasos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2005	-	(122)	(122)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2004	8.411	2.132	10.543
Saldos al 31 de diciembre de 2005	8.391	19.122	27.513

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de "Construcciones, planta y equipo" asciende a 2.578 y 2.601 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2004, las adiciones y traspasos en el epígrafe de "Otro inmovilizado" corresponden fundamentalmente a anticipos realizados por la sociedad Realia Business, S.A., siendo los más significativos los siguientes:

1. La activación de diversos anticipos derivados del contrato de compraventa del denominado Cine Proyecciones (Madrid) por importe de 3.007 miles de euros.
2. El traspaso del edificio denominado Cine Proyecciones (Madrid) por importe de 11.330 miles de euros 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.

Durante el ejercicio 2005, las adiciones del epígrafe de "Otro inmovilizado" corresponden fundamentalmente a anticipos, siendo los más significativos los siguientes:

- a) La activación de diversos anticipos por la sociedad Realia Business, S.A. derivados del contrato de compraventa del edificio destinado a complejo deportivo denominado Centro Wellness sito en la plaza Manuel Becerra, 17 (Madrid) por un importe de 12.966 miles de euros, que se encuentra en un proceso de rehabilitación realizado por la parte vendedora.
- b) La activación de un anticipo derivado del contrato de compraventa por la sociedad Realia Business, S.A. de un inmueble sito en la calle Aguacate de Madrid por importe de 4.500 miles de euros.

El importe de elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2005 y 2004 ascienden a 2.578 y 2.601 miles de euros, respectivamente, correspondientes al epígrafe "Otro inmovilizado".

Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2005 y 2004 ha sido el siguiente:

(Miles de euros)

	Propiedades de inversión	Otras instalaciones	Construcciones En curso	Total Inversiones Inmobiliarias
Coste:				
Saldos al 1 de enero de 2004	646.321	84.062	4.851	735.234
Adiciones	72.217	635	16.981	89.833
Retiros	(8.056)	(606)	-	(8.662)
Otros traspasos	18.155	1.769	(8.594)	11.330
Saldos al 31 de diciembre de 2004	728.637	85.860	13.238	827.735
Adiciones	17.132	1.065	22.314	40.511
Retiros	(15.898)	(1.373)	(49)	(17.320)
Otros traspasos	123	-	298	421
Saldos al 31 de diciembre de 2005	729.994	85.552	35.801	851.347
Amortización acumulada:				
Saldos al 1 de enero de 2004	(48.310)	(34.901)	-	(83.211)
Dotaciones	(10.568)	(5.486)	-	(16.054)
Retiros	438	10	-	448
Otros traspasos	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2004	(58.440)	(40.377)	-	(98.817)
Dotaciones	(11.448)	(5.533)	-	(16.981)
Retiros	997	647	-	1.644
Otros traspasos	(161)	-	-	(161)
Saldos al 31 de diciembre de 2005	(69.052)	(45.263)	-	(114.315)

.../...

.../...

(Miles de euros)

	Propiedades de inversión	Otras instalaciones	Construcciones En curso	Total Inversiones Inmobiliarias
Pérdidas por deterioro:				
Saldos al 1 de enero de 2004	(37.733)	-	-	(37.733)
Dotaciones	(4.074)	-	-	(4.074)
Retiros	2.969	-	-	2.969
Otros traspasos	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2004	(38.838)	-	-	(38.838)
Dotaciones	-	-	-	-
Retiros	3.896	-	-	3.896
Otros traspasos	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2005	(34.942)	-	-	(34.942)
Activo material neto:				
Saldos al 31 de diciembre de 2004	631.959	45.483	13.238	690.080
Saldos al 31 de diciembre de 2005	626.000	40.289	35.801	702.090

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2005 y 2004 ascienden a un importe de 6 miles de euros respectivamente, correspondientes al epígrafe de "Otras instalaciones".

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2005 y 2004, calculado conforme a lo establecido en la Nota 5.c, asciende a 1.447.779 y 1.240.496 miles de euros, respectivamente.

Propiedades de inversión y otras instalaciones

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 el coste de los solares en el epígrafe "Propiedades de inversión" asciende a 287.665 y 278.385 miles de euros, respectivamente.

Los movimientos más significativos ocurridos durante el ejercicio 2004 fueron los siguientes:

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 Realia Business, S.A., de una nave industrial sita en el polígono industrial de "El Sequero" en La Rioja (Logroño), por un importe de 10.404 miles de euros.

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 Realia 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 “Resultados por venta de patrimonio inmobiliario” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Del edificio situado en el Paseo de Gracia (Barcelona), al cierre del ejercicio 2004 quedaban pendientes de venta los locales comerciales que se encuentran bajo promesa de venta elevada a público por importe de 9.572 miles de euros.

Los movimientos más significativos ocurridos durante el ejercicio 2005 son los siguientes:

La adición más significativa de los epígrafes de “Propiedades de inversión” y “Otras instalaciones” del ejercicio 2005, corresponde fundamentalmente a la adquisición por la sociedad Hermanos Revilla, S.A. de un inmueble sito en la calle Prim, 19 (Madrid) por importe de 16.291 miles de euros.

La disminución más significativa de los epígrafes de “Propiedades de inversión” y “Otras instalaciones” del ejercicio 2005 se origina fundamentalmente como consecuencia de la venta de los locales comerciales del edificio sito en el Paseo de Gracia 103 (Barcelona), de una nave industrial sita en San Sebastián de los Reyes (Madrid), ambas propiedad de Realia Business, S.A. y del edificio sito en Pº de la Habana 140 (Madrid) propiedad de Hermanos Revilla, S.A. Los resultados obtenidos por estas enajenaciones han ascendido a 8.215, 9.059 y 12.968 miles de euros respectivamente, que se encuentran registrados en el epígrafe de “Resultado por venta de patrimonio inmobiliario” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Construcciones en curso

Las adiciones en el epígrafe de “Construcciones en curso” de los ejercicios 2005 y 2004 ascienden a 22.314 y 16.981 miles de euros respectivamente y corresponden fundamentalmente a:

La adquisición en el ejercicio 2004 por la sociedad Realia 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 activada en el ejercicio por importe de 1.547 miles de euros.

La activación en el ejercicio 2005 de gastos del desarrollo del Proyecto del C.C. Plaza Nueva en Leganés por importe de 16.477 miles de euros realizados por la sociedad Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A.U.

Adicionalmente en el ejercicio 2005 se ha procedido a la activación por la Sociedad Dominante de las obras de rehabilitación del edificio de “Los Cubos” por importe de 2.730 miles de euros y la activación de gastos del desarrollo del Proyecto del C.C. Ferial Plaza de Guadalajara por importe de 2.381 miles de euros.

Los traspasos producidos en el ejercicio 2004 corresponden a la finalización de las obras de remodelación del edificio de Paseo de Gracia (Barcelona) por importe de 5.126 miles de euros, y a la del edificio de Albásanz, 16 (Madrid) por importe de 3.466 miles de euros debido a la finalización de la obra de ampliación.

Del total del coste registrado en inmovilizaciones en curso, un importe de 29.050 miles de euros corresponde al valor de los solares.

Ubicación, grado de ocupación y usos

El inmovilizado del Grupo ubicado fuera de territorio español corresponde fundamentalmente a la Sociedad Setecampos Sociedad Inmobiliaria, S.A. y corresponde con un Centro Comercial de 4.405 m² activado por un valor neto de 6.901 miles de euros en el ejercicio 2005 y 6.889 miles de euros en 2004.

La ubicación y grado de ocupación de los inmuebles destinados a alquiler por zonas geográficas es el siguiente:

	M² s/r		% Ocupación	
	2005	2004	2005	2004
Madrid	260.919	252.489	93,78%	97,24%
Logroño	36.332	36.332	100,00%	100,00%
Sevilla	33.042	33.042	99,63%	98,97%
Barcelona	32.423	33.752	96,14%	97,08%
Otros	7.437	7.566	81,46%	85,59%
Total	370.153	363.181	94,87%	97,42%

El descenso en el porcentaje de ocupación en la provincia de Madrid se debe al efecto de la incorporación en el ejercicio del Edificio de los Cubos actualmente en fase de rehabilitación.

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

	M² s/r		% Usos	
	2005	2004	2005	2004
Oficinas	253.961	255.583	68,61%	70,37%
Comercial - Ocio	79.860	71.266	21,57%	19,63%
Logístico	36.332	36.332	9,82%	10,00%
Total	370.153	363.181	100,00%	100,00%

Los ingresos derivados de rentas de alquileres provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron en 2005 y 2004 a 85.919 y 83.095 miles de euros aproximadamente y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 37.122 y 39.523 miles de euros, aproximadamente.

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

(Miles de euros)

	2005	2004
Edificio c/ Salvador de Madariaga	30.051	34.057
Centro Comercial Diversia	23.394	23.839
Total	53.445	57.896

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

El epígrafe de “Pérdidas por deterioro” presenta el siguiente detalle a 31 de diciembre de 2004 y 2005.

(Miles de euros)

	2005	2004
Diagonal Sarriá	28.203	29.996
C.N. Kansas City	-	1.920
Edificios de Hermanos Revilla, S.A.	3.404	3.404
Edificios de Setecampos, Sociedade Imobiliaria, S.A.	3.335	3.518
Total	34.942	38.838

Durante el ejercicio 2005 se ha producido una reversión en el epígrafe de “Pérdidas por deterioro” por importe de 3.896 miles de euros, de los que 1.793 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 1.920 miles de euros corresponden a la reversión de la provisión por depreciación de inmovilizado del Centro de Negocios Kansas City, ambos de la Sociedad Dominante.

En la Sociedad Dominante el único compromiso de venta de inmovilizado significativo al cierre del ejercicio 2005 corresponde a una nave industrial en San Sebastián de los Reyes (Madrid), que se encuentra bajo promesa de venta por importe de 24.200 miles de euros (véase Nota 25). Por dicha promesa se ha recibido un anticipo de 1.210 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe “Acreedores comerciales” del balance de situación adjunto.

Activos intangibles

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

(Miles de euros)	Otros Activos Intangibles
Coste:	
Saldos al 1 de enero de 2004	1.650
Adiciones	231
Retiros	(369)
Traspasos	-
Saldos al 31 de diciembre de 2004	1.485
Adiciones	375
Retiros	(4)
Traspasos	-
Saldos al 31 de diciembre de 2005	1.856
Amortización acumulada:	
Saldos al 1 de enero de 2004	(451)
Dotaciones	(305)
Retiros	-
Saldos al 31 de diciembre de 2004	(756)
Dotaciones	(386)
Retiros	20
Saldos al 31 de diciembre de 2005	1.122
Pérdidas por deterioro:	
Al 31 de diciembre de 2004	-
Al 31 de diciembre de 2005	-
Activo intangible neto:	
Saldos al 31 de diciembre de 2004	729
Saldos al 31 de diciembre de 2005	734

El saldo a 31 de diciembre de 2005 y 2004 corresponde fundamentalmente a aplicaciones informáticas.

11

Inversiones en empresas asociadas

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

(Miles de euros)

	Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	Ronda Norte Denia, S.L.	Total
Saldos al 1 de enero de 2004	6.672	153	6.825
Resultados del ejercicio	(5)	(1)	(6)
Saldo al 31 de diciembre de 2004	6.667	152	6.819
Resultados del ejercicio	(243)	(1)	(244)
Saldos al 31 de diciembre de 2005	6.424	151	6.575

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 la Sociedad dominante no mantiene saldos deudores ni acreedores con sociedades puestas en equivalencia ni ha realizado transacciones significativas con las mismas durante los ejercicios.

12

Negocios de gestión conjunta

Las sociedades del Grupo desarrollan parte de su actividad mediante la participación en negocios en los que el Grupo Realia Business ejerce el control conjuntamente con otros socios externos al Grupo. Estos negocios se han consolidado por integración proporcional, tal como se indica en la Nota 2-f. El control conjunto sobre estos negocios se establece mediante la participación en entidades que adoptan distintas fórmulas jurídicas.

A continuación se presentan las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2005 y 2004, de los diversos negocios y activos de gestión conjunta:

(Miles de euros)

	Uniones Temporales de Empresas, Agrupaciones de Interés Económico y Comunidades de Bienes	
	2005	2004
Importe neto de la cifra de negocios	30.295	40.556
Beneficio Bruto de Explotación	7.836	10.778
Beneficio Neto de Explotación	7.297	10.390
Activos no corrientes	31.946	32.187
Activos corrientes	77.540	50.406
Pasivos no corrientes	24.920	26.255
Pasivos corrientes	30.594	28.504

Al cierre de los ejercicios 2004 y 2005 las sociedades del Grupo no han adquirido compromisos de adquisición de inmovilizado material para aportar a los negocios de gestión conjunta. Igualmente, no existen compromisos de adquisición de inmovilizado material formalizados directamente por los negocios de gestión conjunta durante el mismo periodo.

Adicionalmente, los negocios gestionados mediante uniones temporales de empresas, comunidades de bienes, cuentas en participación, agrupaciones de interés económico y otras entidades de características jurídicas similares supone para los socios partícipes compartir la responsabilidad solidaria sobre la actividad desarrollada. En cambio, la participación en sociedades mercantiles tales como sociedades anónimas o sociedades de responsabilidad limitada limita la responsabilidad de los socios partícipes a la participación en el capital de dichas sociedades multigrupo.

13 Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2005 y 2004, en su práctica totalidad de uso residencial, es la siguiente:

(Miles de euros)

	2005			2004		
	Coste	Provisión	Neto	Coste	Provisión	Neto
Terrenos y solares	685.711	(3.223)	682.488	521.303	(3.223)	518.080
Obras en curso de construcción de ciclo corto	220.746	-	220.746	254.843	-	254.843
Obras en curso de construcción de ciclo largo	137.405	-	137.405	131.560	-	131.560
Edificios construidos	106.086	-	106.086	51.281	-	51.281
Elementos incorporables	151	-	151	-	-	-
Anticipos a proveedores	18.739	-	18.739	31.364	-	31.364
Total	1.168.838	(3.223)	1.165.615	990.351	(3.223)	987.128

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2005 y 2004 en los epígrafes de existencias ha sido el siguiente:

(Miles de euros)

	Terrenos y solares	Promociones en Curso de ciclo corto	Promociones en Curso de ciclo largo	Edificios construidos	Elementos incorpo- rables	Total
Saldos al 1 de enero de 2004	447.984	225.643	147.229	26.002	-	846.858
Adiciones	212.092	133.722	75.257	9.191	-	430.262
Bajas	(53.841)	(19)	(1.590)	(262.683)	-	(318.133)
Traspasos	(84.932)	(104.503)	(89.336)	278.711	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2004	521.303	254.843	131.560	51.281	-	958.987
Variaciones del perímetro de consolidación	(39.922)	(11.685)	(1)	(5)	-	(51.613)
Adiciones	344.804	154.423	88.587	12	151	587.977
Bajas	(57.741)	(81)	(5.561)	(281.869)	-	(345.252)
Traspasos	(82.733)	(176.754)	(77.180)	336.667	-	-
Saldo	685.711	220.746	137.405	106.086	151	1.150.099

A 31 de diciembre de 2005 y 2004 las adiciones más significativas habidas en el epígrafe de "Terrenos y solares" han sido las siguientes:

(Miles de euros)

	Provincia	2005	2004
Realla Business, S.A.:			
Nueva Condomina	Murcia	65.202	-
Pinto	Madrid	45.595	-
San Antonio Abad	Islas Baleares	41.795	-
Patraix	Valencia	20.690	-
San Jorge	Castellon	21.276	-
Valdemoro	Madrid	29.329	-
Sant Feliu	Gerona	-	17.325
Roquetas de Mar	Almeria	-	14.013
Sabadell	Barcelona	-	12.507
Granollers	Barcelona	-	10.522
Santa Lucía Tirajana	Gran Canaria	9.542	-

.../...

.../...

(Miles de euros)

	Provincia	2005	2004
Hortaleza (Valdebebas)	Madrid	8.223	14.058
Puebla de Alfinden	Zaragoza	8.370	-
Pasillo verde	Madrid	7.941	-
Arroyomolinos	Madrid	6.248	4.627
Torres del Mar	Gran Canaria	-	7.053
Real de la Villa	Madrid	-	6.201
Mijas	Málaga	5.422	-
Espartinas	Sevilla	-	1.299
San Carlos de la Rápita	Tarragona	5.085	-
Arroyo de la Encomienda	Valladolid	-	3.922
UA12 - Diagonal Poblenou	Barcelona	-	291
Noralia, S.A.:			
Villanueva del Pitamo	Sevilla	-	70.978
Planigesa, S.A.:			
Valdeapa	Guadalajara	16.363	-
Retingle, S.L.:			
Urbanización Can Misses	Ibiza	-	10.719
Formento Inmobiliario Levantino, S.L.:			
P-XLVM.3 Sensal	Castellón	-	7.648
RyG-55 Promociones Alcarreñas, S.L.:			
Finca 8.3 Sector PP10	Guadalajara		1.464
Finca 9.3 Sector PP10	Guadalajara	3.133	-
Remate las Cañas	Guadalajara	2.960	-
Valdeapa	Guadalajara	13.090	-
Studio Residence Iberia, I.I.S.A.:			
Cerca do Convento	Lisboa	-	4.199
Celas	Coimbra	1.357	-
Realia Polska Inwestycje SP.Z.O.O.:			
Pulawska	Varsovia	2.936	-
Total		314.557	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 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 2005 se ha realizado un ajuste de carácter fiscal por importe de 5 miles de euros correspondiente a Jardín del Mar. Al 31 de diciembre de 2004 y 2005 la reversión total a origen para ambos solares asciende a la cantidad de 4.493 y 4.498 miles de euros respectivamente.

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. Durante el ejercicio 2005 se ha realizado un ajuste de carácter fiscal por importe de 137 miles de euros. La reversión total a origen al 31 de diciembre de 2004 y 2005 asciende a la cantidad de 1.260 y 1.397 miles de euros respectivamente.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2005 y 2004 ascienden a 710.698 y 586.535 miles de euros respectivamente, de los cuales 159.741 y 108.467 miles de euros se han materializado en efectivo y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe de "Acreedores comerciales" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2005 y 2004, clasificados como pasivos corrientes (véase Nota 20).

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 101.964 y 172.830 miles de euros, de los cuales se han materializado en pagos 17.440 y 29.464 miles de euros, que se encuentran registrados en la rúbrica "Anticipos a proveedores" del epígrafe de existencias del balance de situación consolidado adjunto.

El detalle del epígrafe de "Anticipos a proveedores" a 31 de diciembre de 2004 y 2005 es el siguiente:

(Miles de euros)	2005	2004
Realia Business, S.A.:		
Galp Lisboa	-	6.484
Patraix	863	4.192
Arroyomolinos X-E7	-	3.749
Valdemoro	3.267	-
Jardín de la Loma (Arroyomolinos)	2.676	-
Ciempozuelos	2.566	-
Pinto	-	2.700
Golf Maresme	-	1.311

.../...

.../...

(Miles de euros)

	2005	2004
Valdebebas	1.145	-
Resto suelos	117	117
Portfolio Inmobiliaria Unipersonal, Ltda.:		
Quinta da Bensaúde (Lisboa)	4.182	4.140
Infante Santo (Lisboa)	640	-
Noralia, S.A.:		
Arroyomolinos	-	6.771
Studio Residence Iberia - I.I., S.A.:		
Torres (Lisboa)	1.951	-
Resto Sociedades	33	-
Compra de suelos	17.440	29.464
Otros conceptos	1.299	1.900
Total	18.739	31.364

Estos anticipos corresponden principalmente a las cantidades pagadas a cuenta de suelo a adquirir y para los que a 31 de diciembre de 2004 y 2005 no se había producido la transmisión de la propiedad al Grupo Realia Business.

Durante los ejercicios 2004 y 2005 la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros en existencias.

Asimismo al 31 de diciembre de 2005 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 48.159 miles de euros, de los cuales no se ha materializado ningún pago, como consecuencia de estar sujetos al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas.

Todos las promociones en curso y terminadas se encuentran aseguradas con un seguro "Todo riesgo construcción" durante la fase de ejecución y con el oportuno seguro de comunidades, en los supuestos de estar acabadas.

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.

Otros activos corrientes y no corrientes

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” incluye los siguientes conceptos:

(Miles de euros)	2005	2004
Clientes pagos domiciliados	18.457	14.917
Clientes, efectos y pagos domiciliados a cobrar	9.030	23.239
Clientes Empresas Asociadas	1.166	1.054
Clientes y efectos impagados	10	83
Clientes de dudoso cobro	586	362
Deudores diversos	187	2.529
Provisiones	(2.602)	(3.037)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	26.834	39.147

El saldo de efectos a cobrar en activos corrientes del balance de situación recoge los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos cuyos vencimientos son durante los ejercicios 2005 y 2006 respectivamente.

Los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos cuyo vencimiento es posterior al año 2005 para el ejercicio 2004 y 2006 para el ejercicio 2005, se encuentran recogidos en el epígrafe de “Otros activos no corrientes” en activos no corrientes del balance de situación consolidado adjunto.

Los Administradores estiman que el importe registrado en libros de deudores se aproxima a su valor razonable.

Activos Financieros

Los epígrafes “Activos financieros no corrientes” y “Otros activos financieros corrientes” incluyen los siguientes conceptos:

(Miles de euros)	2005		2004	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Participaciones y créditos a terceros	16.315	19.442	9.633	4.070
Intereses	-	29	-	21
Total	16.315	19.471	9.633	4.091

Como se indica en la Nota 2-h, del importe de la venta de la Sociedad Construcciones Euromar, S.L., al 31 de diciembre de 2005 se encuentra pendiente de cobro el importe de 15.032 miles de euros documentado mediante pagaré avalado por una entidad financiera con vencimiento 30 de noviembre de 2006, que se encuentra registrado en el epígrafe de “Otros activos financieros corrientes” del balance de situación consolidado adjunto.

El saldo de “Otros activos financieros no corrientes” incluye fundamentalmente depósitos y fianzas constituidos.

Otros activos no corrientes

El epígrafe “Otros activos no corrientes” del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2004 y 2005 incluye los siguientes conceptos:

(Miles de euros)

	2005	2004
Clientes y deudores	3.520	7.622
Efectos comerciales en cartera	4.649	1.557
Total	8.169	9.179

15

Efectivo y otros activos líquidos y Otros activos financieros

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos” equivalentes incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable e incluye los siguientes conceptos:

(Miles de euros)

	2005	2004
Deuda Pública con Empresas Asociadas	10.410	7.461
Deuda Pública con entidades de crédito	5.416	13.909
Tesorería	11.001	15.029
Total	26.827	36.399

16

Patrimonio neto

El estado de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2005 y 2004, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida en los ejercicios. Los importes a la fecha de transición, 1 de enero de 2004, corresponden al patrimonio neto que arroja el balance de apertura formulado de acuerdo con las NIIF adoptadas por la Unión Europea y las opciones y criterios que se exponen en la Nota 2-b).

Capital social y prima de emisión

Al 31 de diciembre de 2005 y 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
Formento 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
Grucysca, S.A. (Grupo FCC)	0,510%	339
Ibérica de Autopistas, S.A.	0,419%	279
Total	100,000%	66.570

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.

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.

Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2004 y 2005 se incluyen, entre otras las reservas indisponibles por importe de 43.764 miles de euros que se producen el 15 de junio de 2000 por un traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produsa Este, S.A., actualmente Realia Business, S.A.

Reserva en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

(Miles de euros)	2005	2004
Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.A.	810	604
Centro de Información y Servicios para el Mercado Inmobiliario, S.A.	944	532
Subgrupo Planigesa	22.749	17.865
Formento Inmobiliario Asturiano, S.L.	(60)	(60)
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	-	261
Setecampos Sociedade Inmobiliaria, S.A.	-	1.190
Fomento Inmobiliaria Levantino, S.L.	95	90
Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A. (*)	57	45
Fomento Equipamente Inmobiliarios	79	-
Noralia, S.A.	364	-
RyG 55 Promociones Alcarreñas	681	-
Portfolio Inmobiliaria Unipessoal, Ltda	(2)	-
Realia Business, S.A.	-	(12)
Construcciones Euromar, S.L.	-	(1)
San Gregorio 2000, S.L.	-	(24)
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	375	(18)
Portfolio Inmobiliario, S.A.	(1)	-
Studio Residence Iberia	2	-
Astaco	(1)	-
Marina San Antonio Abad	(1)	-
Total	26.091	20.472

(*) Antiguo Festival Parks Leganés, S.A.

Intereses minoritarios

El movimiento del capítulo “Intereses minoritarios”, así como el de los resultados atribuidos a la minoría, ha sido el siguiente:

Descripción	Miles de Euros
Saldo reexpresado 1-1-2004	84.639
Ampliación de capital	66
Incorporación de Retingle, S.L.	10.719
Distribución del porcentaje de participación	(2.974)
Variación del porcentaje de participación	1.142
Resultado del ejercicio 2004	12.211
Saldo al 31-12-2004	105.803
Ampliación de capital	1.568
Distribución de dividendos	(3.593)
Variación del porcentaje de participación	320
Resultado del ejercicio 2005	20.040
Saldo al 31-12-2005	124.138

Las sociedades integrantes del epígrafe “Intereses minoritarios” con una participación superior al 10% en alguna sociedad del Grupo son los siguientes:

	Sociedad	% de Participación	
		2005	2004
Nozar, S.A.	Servicios Indice, S.A.	39,92%	22,46%
Hogalia, S.L.U.	Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L.	49,00%	49,00%
Rosal, S.L.U	Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	49,00%	49,00%
Construcciones Oteyp, S.A.	Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	33,33%	33,33%
Edemar, S.A.	Noralia, S.A.	49,00%	49,00%
Actividades y Desarrollos G-55, S.L.	R y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L.	49,00%	49,00%
Gestión de Inmuebles y Solares, S.L.	Planigesa, S.A.	29,00%	29,00%
Inmo Sirenis, S.L.U.	Retingle, S.L.	49,90%	49,90%

Provisiones

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2004 y 2005 es el siguiente:

(Miles de euros)

Descripción	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 01-01-2004	17.698	5.129	22.827
Adiciones	21.811	3.257	25.068
Aplicaciones	(17.698)	(4.236)	(21.934)
Traspasos	(3.225)	-	(3.225)
Saldo al 31-12-2004	18.586	4.150	22.736
Adiciones	23.080	2.555	25.635
Aplicaciones	(18.586)	(3.294)	(21.880)
Traspasos	(3.693)	-	(3.693)
Saldo al 31-12-2005	19.387	3.411	22.798

El Grupo tiene como norma el dotar con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada el importe suficiente para poder hacer frente en cualquier momento a responsabilidades derivadas por defecto de calidad, vicios ocultos o reparaciones extraordinarias u otras contingencias de los inmuebles entregados, terminados y pendientes de venta, que pudieran acaecer durante el período máximo de responsabilidad del promotor (diez años).

La Sociedad Dominante ha dotado en los ejercicios 2004 y 2005 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, y 1.269 miles de euros en 2005, recogiéndose en el epígrafe de “Variación de las provisiones de tráfico” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Adicionalmente, en los ejercicios 2005 y 2004 la Sociedad ha traspasado al epígrafe de “Provisiones corrientes” el importe de la provisión de garantías a satisfacer en el corto plazo por importes de 3.693 y 3.225 miles de euros respectivamente.

Las “Otras provisiones” cubren los pasivos contingentes derivados de reclamaciones de terceros como consecuencia de operaciones de tráfico pendientes de resolución al cierre del ejercicio.

Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2004 y 2005 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

(Miles de euros)

	2005	2004
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito no corrientes	313.519	295.172
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito no corrientes asociadas	280.034	143.852
	593.553	439.024
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito corrientes	28.850	46.044
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito corrientes asociadas	72.852	95.670
Intereses de deudas corrientes	2.762	3.071
	104.464	144.785
Total	698.017	583.809

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

(Miles de euros)

	2005		2004	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Préstamos bancarios corrientes y no corrientes				
Con garantía hipotecaria	244.168	129.751	273.648	88.940
Con garantía personal	997.950	526.554	558.257	384.468
Con garantía de prenda	35.962	35.962	50.541	48.930
Otras garantías	3.070	2.978	58.400	58.400
	1.281.150	695.255	940.846	580.738
Intereses de deudas corrientes		2.762		3.071
Total		698.017		583.809

Del total del saldo dispuesto de préstamos bancarios, al 31 de diciembre de 2005 y 2004 son saldos con empresas asociadas 352.886 y 239.522 miles de euros respectivamente.

El tipo de interés medio vigente a 31 de diciembre de 2005 y 2004 aplicable al conjunto de endeudamiento del Grupo es del 2,72% y 2,54% respectivamente.

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

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

(Miles de euros)

	2005	2004
2005	-	132.246
2006 (*)	104.464	360.814
2007	472.174	9.529
2008	31.021	4.007
2009	6.615	5.311
2010	6.778	-
Más de cinco años	76.965	71.902
Total	698.017	583.809

(*) Incluye préstamos con vencimiento posterior al ejercicio 2006 asociados a promociones inmobiliarias con entrega prevista en dicho ejercicio.

Operaciones de cobertura de tipo de interés

Tal y como se indica en la Nota 2.b, el Grupo ha optado por aplicar las NIC 32 y NIC 39 a partir del 1 de enero de 2005. En consecuencia, en el ejercicio 2004 los activos financieros, salvo los derivados, se valoran de acuerdo con el coste histórico o su valor de mercado si fuese inferior. En el ejercicio 2005 los derivados se valoran a su valor razonable de acuerdo con lo indicado en la Nota 5-k.

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 el Grupo Realia 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) en 2004 y únicamente collars en 2005, permiten que al 31 de diciembre de 2005 y 2004 la deuda financiera variable se encuentre protegida en un 8,60% y 50,08% respectivamente, 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 al 31 de diciembre de 2005 es el siguiente:

	Año de vencimiento		
	2008	2009	Total
Protegida:			
Con Collars	37.613	23.394	61.007
	37.613	23.394	61.007

Los tipos de interés fijos que se desprenden de estas operaciones se sitúan entre un máximo del 5,15% y un mínimo del 2,78% con un Knock in del 2,11% 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 3,74%.

Los vencimientos de estas operaciones se sitúan, en función a su fecha de contratación, fundamentalmente entre mayo y febrero de 2008 y 2009 correspondiendo el último vencimiento a diciembre de 2009 por la cobertura efectuada en Realia Heron, C.B.

La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en los ejercicios 2005 y 2004, ha supuesto el aumento del gasto por intereses de la deuda bancaria en 1.758 y 3.599 miles de euros respectivamente (véase Nota 23-f).

La aplicación inicial el 1 de enero de 2005 de la NIC 39 sobre los instrumentos derivados supuso el registro de una minusvalía de 1.342 miles de euros netos de impuestos, de los cuales 1.237 miles de euros se registraron contra reservas y 105 miles de euros con cargo a intereses minoritarios.

La variación de la valoración en el ejercicio 2005 de los instrumentos que no cumplen plenamente con todos los requisitos para ser calificados de cobertura ha supuesto un ingreso financiero de 1.508 miles de euros (véase Nota 23-f).

Otros pasivos

Otros pasivos no corrientes

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2005 y 2004 es el siguiente:

(Miles de euros)

	2005	2004
Otros pasivos a pagar no corrientes	2.406	4.920
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes	11.031	11.246
Total	13.437	16.166

Otros pasivos financieros corrientes

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2005 y 2004 se incluye fundamentalmente la parte pendiente de pago del dividendo a cuenta por importe de 22.190 y 15.996 miles de euros respectivamente (véase Nota 3).

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2005 y 2004 es el siguiente:

(Miles de euros)

	2005	2004
Proveedores empresas asociadas	37.545	52.019
Proveedores por compra de suelo:		
Sin instrumento de pago	22.274	33.467
Con efectos comerciales	157.276	198.143
Proveedores	64.269	60.095
Proveedores efectos a pagar	79.708	75.073
Anticipos de clientes (Nota 13)	159.741	108.467
Fianzas y depósitos recibidos	61	134
Total	520.874	527.398

El epígrafe de Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras de suelos, ejecuciones de obra y costes relacionados y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

21

Administraciones Públicas y situación fiscal

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

(Miles de euros)

	Activos Fiscales				Pasivos Fiscales			
	Corrientes		Diferidos		Corrientes		Diferidos	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	-	11.192	13.696	-	-	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	24.832	34.106	-	-	1.083	1.960	-	-
Hacienda Pública por devolución de impuestos	1.341	1.661	-	-	-	-	-	-
Hacienda Pública por retenciones	17	32	-	-	621	11	-	-
Hacienda pública acreedora								
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	15.997	21.738	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	-	-	-	425	-	-
Organismos de la Seguridad Social	2	-	-	-	371	324	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	4.476	4.215	-	-
Ajustes NIIF								
(gastos de establecimiento)	-	-	-	52	-	-	-	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	-	-	-	4.851	7.013
Total	26.192	35.799	11.192	13.748	22.548	28.673	4.851	7.013

El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en los ejercicios 2005 y 2004 son los siguientes:

(Miles de euros)

Descripción	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Saldo al 01-01-2004	13.830	6.962
Provisiones	(188)	-
Activación BIN Euromar	105	-
Ajuste Cámara de Comercio Hermanos Revilla	15	-
Reversión Plan de Pensiones	(6)	-
Gastos de establecimiento	(8)	-
Operaciones a plazo	-	116
Amortizaciones	-	(65)
Saldo al 31-12-2004	13.748	7.013
Provisiones	(2.295)	-
Venta Euromar	(321)	-
Ajuste Cámara de Comercio Hermanos Revilla	18	-
Reversión Plan de Pensiones	(14)	-
Gastos de establecimiento	46	-
Operaciones a plazo	-	(2.058)
Amortizaciones	-	(104)
Otros	10	-
Saldo al 31-12-2005	11.192	4.851

El saldo al 31 de diciembre de 2005 de los impuestos diferidos de activo, incluye fundamentalmente los generados por provisiones constituidas en relación con provisiones constituidas por pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias.

Con motivo de la venta de la participación de la Sociedad Euromar, S.L. en el ejercicio 2005 (véase nota 2.h) , se ha procedido a dar de baja la diferencia temporal por la reasignación de valores procedentes de la aportación de FCC a FCC Inmobiliaria en el ejercicio 1993.

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2005 y 2004 de la Sociedad dominante con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

(Miles de euros)

	2005	2004
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	222.852	178.027
Diferencias permanentes	(146)	(6.584)
Compensación bases imponibles negativas	(1.772)	(6.752)
Eliminaciones de consolidación	5.277	16.223
Base contable del impuesto	226.211	180.914
Diferencias temporales originadas en el ejercicio	(2.027)	(4.828)
Diferencias temporales originadas en ejercicios anteriores	674	6.362
Base imponible consolidada	224.858	182.448
Cuota íntegra	78.700	63.857
Deducciones	(12.314)	(4.661)
Cuota líquida	66.386	59.196
Retenciones y otros pagos	(50.389)	(37.458)
Impuesto sobre Sociedades a ingresar	15.997	21.738

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minora en las bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

El gasto por el impuesto sobre beneficios devengado en los ejercicios 2005 y 2004 asciende a 65.532 y 60.070 miles de euros, tal como se ha recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

A continuación se presenta la conciliación entre el gasto y la cuota fiscal devengada:

(Miles de euros)

	2005	2004
Base contable del impuesto	222.852	178.027
Diferencias permanentes	(146)	(6.584)
Compensación bases imponibles negativas	(1.772)	(6.752)
Diferencias temporales no activadas	(247)	-
Eliminaciones de consolidación	5.279	16.223
Resultado contable ajustado	225.966	180.914
Cuota al 35%	79.088	63.320
Deducciones	(12.314)	(4.661)
Impuesto sobre Sociedades devengado	66.774	58.659
Ajustes al Impuesto de Sociedades ejercicio anterior	(1.242)	1.411
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	65.532	60.070

En el ejercicio 2004, 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 detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2004 y 2005 es el siguiente:

(Miles de euros)

Año Origen	Fecha Límite de Compensación	2005	2004
1993	2008	1	1
1994	2009	433	492
1995	2010	2.119	2.119
1996	2011	1.302	1.303
1997	2012	1.816	1.819
1998	2013	1.406	1.408
1999	2014	394	395
2000	2015	194	194
2001	2016	868	875
2002	2017	224	232
2003	2018	4.226	6.627
2004	2019	8.631	9.813
2005	2020	4.478	-
Total		26.092	25.278

La Sociedad únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que no existe duda en cuanto a su recuperación.

De estas Bases se aplican en el ejercicio 2005 1.772 miles de euros, habiendo salido del perímetro de consolidación bases por importe de 1.892 miles de euros correspondientes a la venta de Construcciones Euromar, S.L. y San Gregorio 2000, S.L y a la fusión por absorción de Sempreda, S.L. por la Sociedad Dominante.

En el ejercicio 2005, la Sociedad Dominante y Hermanos Revilla, S.A. se han acogido a la deducción por reinversión del artículo 36 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades unas rentas por importe de 40.411 miles de euros y 12.790 miles de euros respectivamente, habiéndose producido la reinversión en cumplimiento con lo establecido en los apartados 3 y 4 del citado precepto.

Al 31 de diciembre de 2004 y 2005 las deducciones pendientes de aplicar en el grupo ascienden a 5.037 y 5.159 miles de euros respectivamente.

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

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. La Sociedad dominante tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios y cinco para el impuesto sobre sociedades, así como el resto de las sociedades dependientes que forman el Grupo.

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

22

Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

(Miles de euros)

	2005	2004
Avales ante compradores pisos (Ley 57/1968)	115.875	80.443
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros	305.008	375.482
Total	420.833	455.925

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

Los Administradores de la Sociedades del Grupo consideran que no se pondrán de manifiesto pasivos significativos en relación con estas garantías prestadas y con los litigios y reclamaciones pendientes de resolución.

23

Ingresos y gastos

a) **Importe neto de la cifra de negocios.** La distribución regional del importe neto de la cifra de negocios por venta de promociones y solares y arrendamientos, correspondiente a la actividad típica del Grupo, es como sigue:

Para el ejercicio 2004:

(Miles de euros)

	Venta de Promociones y Solares	Arrendamientos	Servicios	Otros	Total	%
Madrid	194.100	54.990	9.960	(4.868)	254.182	44,98%
Cataluña	84.829	9.049	1.883	-	95.761	16,95%
Valencia	88.832	28	1.175	-	90.035	15,93%
Andalucía	46.326	5.829	1.309	-	53.464	9,46%
Asturias	17.079	-	-	-	17.079	3,02%
Canarias	14.771	-	-	-	14.771	2,61%
Castilla y León	31.562	161	-	-	31.723	5,61%
Castilla La Mancha	6.243	-	405	-	6.648	1,18%
Resto	228	30	35	-	293	0,05%
Exterior	7	1.151	1	-	1.159	0,21%
Total	483.977	71.238	14.768	(4.868)	565.115	100,00%

Para el ejercicio 2005:

(Miles de euros)

	Venta de Promociones y Solares	Arrendamientos	Servicios	Otros	Total	%
Madrid	95.259	55.523	7.656	(2.247)	156.191	24,68%
Cataluña	40.588	8.848	2.777	(1.193)	51.020	8,06%
Valencia	141.734	13	1.132	(550)	142.329	22,49%
Andalucía	105.851	6.053	4.813	(2.168)	114.549	18,10%
Asturias	52.437	-	-	-	52.437	8,29%
Canarias	72.048	-	249	(249)	72.048	11,38%
Castilla y León	13.927	187	-	-	14.114	2,23%
Castilla La Mancha	9	-	2.318	-	2.327	0,37%
Resto	24.828	1.018	34	-	25.880	4,09%
Exterior	1.297	656	-	-	1.953	0,31%
Total	547.978	72.299	18.979	(6.408)	632.848	100,00%

Las rentas netas procedentes de arrendamientos de inmuebles obtenidos durante el ejercicio ascendieron a 72.299 miles de euros (71.238 miles en 2004). Determinados inmuebles del Grupo mantenidos a efectos de arrendamiento, con un importe en libros de 11.400 millones de euros, han sido enajenados desde la fecha del balance de situación.

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos por IPC del ejercicio 2006 y sucesivos, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

(Miles de euros)

	2005	2004
Menos de un año	64.293	62.900
Entre dos y cinco años	107.574	121.065
Más de cinco años	75.175	68.952
Total	247.042	252.917

b) Otros ingresos. El desglose de los importes registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, es el siguiente:

(Miles de euros)

	2005	2004
Gastos repercutidos por arrendamientos y otros	13.621	11.857
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	28	23
Total otros ingresos	13.649	11.880

c) Aprovisionamientos y otros gastos externos. El desglose del importe registrado como “Aprovisionamientos” en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2004 y 2005 del Grupo es el siguiente:

(Miles de euros)

	2005	2004
Compras de terrenos y solares	381.031	225.996
Variación de existencias	(204.248)	(68.534)
Obras y servicios realizados por terceros	199.597	201.198
Total	376.380	358.600

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.

El detalle de otros gastos externos de los ejercicios 2005 y 2004 del Grupo es el siguiente:

(Miles de euros)

	2005	2004
Arrendamientos y cánones	1.422	1.137
Reparaciones y conservación	6.038	3.895
Servicios profesionales independientes	1.188	1.557
Seguros	2.132	2.044
Servicios bancarios y similares	146	443
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	5.291	5.316
Suministros	2.083	2.027
Servicios postventa y otros servicios prestados por terceros	24.896	21.906
Otros tributos	4.961	5.188
Total	48.157	43.513

d) Gastos de personal y plantilla media. La Composición de los gastos de personal es la siguiente:

(Miles de euros)

	2005	2004
Sueldos, salarios y asimilados	18.408	15.583
Cargas sociales	3.479	3.173
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones	506	456
Otros gastos sociales	530	273
Total	22.923	19.485

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo del ejercicio 2004 ha sido de 500 personas y en el 2005 de 522 personas. La distribución por categorías es la siguiente:

(Miles de euros)

	Número Medio de Empleados	
	2005	2004
Directores y titulados de grado superior	84	80
Técnicos titulados de grado medio	41	42
Administrativos, vendedores y asimilados	129	114
Resto personal asalariado y adscritos a contratas	268	264
Total	522	500

e) Resultado de entidades valoradas por el método de participación. El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

(Miles de euros)

	2005	2004
Entidades asociadas		
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	(243)	(5)
Ronda Norte Denia, S.L.	(1)	(1)
Total	(244)	(6)

f) Ingresos y gastos financieros. El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

(Miles de euros)

	2005	2004
Ingresos financieros:		
Intereses de activos financieros	478	274
Otros ingresos financieros	1.433	258
	1.911	532
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos	(16.822)	(16.982)
Gastos asociados a derivados (Nota 19)	(1.758)	(3.599)
Otros gastos financieros	(5.596)	(2.733)
	(24.176)	(23.314)
Rtdo. por variación de instrumentos financieros (Nota 19)	1.508	-
Resultado financiero	(20.757)	(22.782)

g) Aportación al resultado consolidado. La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

(Miles de euros)

Sociedad	2005			2004		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Integración global:						
Realia Business, S.A.	125.924	-	125.924	104.079	-	104.079
R y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L.	(196)	(189)	(385)	829	796	1.625
Centro de Información y Servicios para el Mercado, S.A.U.	592	-	592	576	-	576
Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario S.A.	320	-	320	206	-	206
Portfolio Imobiliária Unipessoal, S.A.	(560)	-	(560)	(509)	-	(509)
Sempreda, S.L.U	-	-	-	(648)	-	(648)
Servicios Índice, S.A.	(54)	(54)	(108)	1.096	517	1.613

.../...

.../...

(Miles de euros)

Sociedad	2005			2004		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Subgrupo Planigesa	9.424	15.151	24.575	5.094	8.221	13.315
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	142	276	418	611	1.186	1.797
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	(9)	-	(9)	(204)	15	(189)
Construcciones Euromar, S.L.	-	-	-	(99)	(95)	(194)
Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L.	5.029	4.831	9.860	981	942	1.923
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	(81)	(78)	(159)	4	3	7
Portfolio Grandes Areas Comerciales S.A.U.	(360)	-	(360)	(7)	-	(7)
Noralia, S.A.	102	98	200	672	646	1.318
Valaise, S.L.	-	-	-	-	-	-
Retingle, S.L.	6	5	11	(20)	(20)	(40)
Realia Polska Inwestycje, ZOO	(308)	-	(308)	-	-	-
Mindaza, S.L.	(1)	-	(1)	-	-	-
Integración Proporcional:						
Portfolio Inmobiliario, S.A.	(2.451)	-	(2.451)	(2.848)	-	(2.848)
Astaco, S.A.	55	-	55	62	-	62
San Gregorio 2000, S.L.	-	-	-	(217)	-	(217)
Setecampos Sociedade Imobiliaria, S.A.	68	-	68	(4.228)	-	(4.228)
Studio Residence Iberia						
Investimentos Imobiliaria, S.A.	(80)	-	(80)	2	-	2
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(62)	-	(62)	344	-	344
Marina San Antonio Abad, S.L.	24	-	24	(24)	-	(24)
Puesta en equivalencia:						
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	(243)	-	(243)	(5)	-	(5)
Ronda Norte Denia, S.L.	(1)	-	(1)	(1)	-	(1)
Total	137.280	20.040	157.320	105.746	12.211	117.957

h) Otros beneficios/pérdidas. El desglose del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

(Miles de euros)

	2005	2004
Ajuste venta 17,46% Servicios Indice, S.A. (Nota 2-h)	(1.051)	(1.051)
Beneficio venta 17,46% Servicios Indice, S.A. (Nota 2-h)	9.250	9.532
Otros gastos	(513)	(123)
Otros ingresos	348	27
Total	8.034	8.385

24 Saldos y transacciones con Empresas vinculadas

El Grupo mantiene los siguientes saldos con Empresas vinculadas:

Al cierre del ejercicio 2004:

	Activos Corrientes	Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
		No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
ISO, S.A.	12	-	-	-	-	2.914	2.914
FCC Construcción, S.A.	269	-	-	-	359	48.407	48.766
Caja de Madrid	-	146.041	93.476	239.517	180	-	180
Pórtland	506	-	-	-	-	-	-
Fedemes	158	-	-	-	-	-	-
Otras Sociedades del Grupo	109	-	-	-	170	848	1.018
Total	1.054	146.041	93.476	239.517	709	52.169	52.878

Al cierre del ejercicio 2005:

(Miles de euros)

	Activos Corrientes	Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
		No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
ISO, S.A.	11	-	11	11	-	4.395	4.395
FCC Construcción, S.A.	149	-	-	-	-	28.908	28.908
Caja de Madrid	132	280.034	74.170	354.204	-	2	2
Pórtland	568	-	-	-	-	-	-
Fedemes	180	-	-	-	-	-	-
Otras Sociedades del Grupo	126	-	-	-	690	4.390	5.080
Total	1.166	280.034	74.181	354.215	690	37.695	38.385

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	
	2005	2004
Obras y servicios	48.020	56.816
Compras asociadas a terrenos	4.040	6.636
Ingresos por arrendamiento	4.937	4.980
Servicios prestados	3.624	3.556
Servicios recibidos	304	2.042
Intereses cargados	9.237	8.067
Intereses abonados	364	254

Durante el ejercicio 2004 y 2005, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

Información legal relativa Consejo de Administración

Transparencia relativa a las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración

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

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), así como Cementos Portland Valderribas, 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. Dentro del Grupo de Realia Business, S.A., es miembro del Consejo de Administración de las sociedades Hermanos Revilla, S.A., Planigesa, S.A. y Boane 2003, S.A. Unipersonal.

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. Dentro del Grupo de Realia Business, S.A., es miembro del Consejo de Administración de las sociedades Hermanos Revilla, S.A., Planigesa, S.A. y Boane 2003, S.A. Unipersonal.

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.

D^a 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.

26

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y personal directivo

Durante los ejercicios 2004 y 2005 el Grupo ha satisfecho la cantidad de 935 y 1.235 miles de euros respectivamente 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 para el ejercicio 2004 y 27 y 76 miles de euros respectivamente para el ejercicio 2005.

Los miembros de la Dirección que no son miembros del Consejo de Administración, han percibido en conjunto una remuneración total en 2004 de 1.469 miles de euros y 1.601 miles de euros en 2005.

En los ejercicios 2004 y 2005, los miembros del Consejo de Administración de Realia Business, S.A. y los miembros de la Dirección que no pertenecen al Consejo, no han percibido dividendos.

El Grupo ha aportado a planes de pensiones de contribución definida y primas de seguro de vida para el personal de la Dirección de 41 y 4 miles de euros respectivamente para el ejercicio 2004 y 61 y 4 miles de euros respectivamente para el ejercicio 2005.

27

Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas prestados a las distintas sociedades que componen el grupo Realia Business y sociedades dependientes por el auditor principal, así como por otras entidades vinculadas al mismo durante los ejercicios 2004 y 2005 han ascendido a 82 y 94 miles de euros respectivamente, asimismo los honorarios por este mismo concepto correspondientes a otros auditores participantes en la auditoría de distintas sociedades del grupo ascendieron a 41 y 70 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, no habiéndose recibido estos servicios en 2005.

28

Información sobre medioambiente

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

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

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

29

Gestión de riesgos

El Grupo Realia Business está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Los principios básicos definidos por el Grupo Realia Business en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Riesgo de crédito

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

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

Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El Grupo Realia Business utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Dependiendo de las estimaciones del Grupo y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. El Grupo cubre parcialmente estas exposiciones mediante la contratación de instrumentos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente IRS (Interest rate swap) y "Collars". No se utilizan instrumentos financieros derivados con fines especulativos. En la Nota 19, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo.

Riesgo de liquidez

El Grupo mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y capitales.

Considerando la situación estable del mercado financiero en la actualidad y el porcentaje de endeudamiento, el Grupo estima que todas sus operaciones crediticias podrán ser renovadas y en caso de ser necesario ampliadas, con lo cual a medio plazo no hay indicios de que el Grupo pueda tener problemas de liquidez a corto plazo.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo Realia Business no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la práctica totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

Hechos posteriores

El 18 de enero de 2006 se elevó a escritura pública la venta por la Sociedad dominante de una nave industrial sita en San Sebastián de los Reyes (Madrid). El resultado obtenido por esta enajenación ha ascendido a 12.386 miles de euros.

REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

Anexo I

(Miles de euros)

	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje de Participación		Valor Neto	Capital	Reservas y Resultado	Resultado antes de Impuestos
				Directa	Indirecta				
Sociedades Consolidadas por Integración Global:									
R y G 55 Promociones Alcarreñas, S.L.	Castellana, 216 Madrid	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	51,00%	-	2.099	4.500	138	(385)
Centro de Información y Serv. para el Mercado, S.A.U.	Castellana, 216 Madrid	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	100,00%	-	969	668	1.549	905
Técnicas de Adminis. y Manteni. Inmobiliario, S.A.	Castellana, 216 Madrid	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	100,00%	-	340	240	1.121	453
Portfolio Imobiliária Unipessoal Lda.	Avda da Liberdade, 249 Lisboa	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	100,00%	-	3.228	250	2.979	(560)
Servicios Índice, S.A.	Castellana, 216 Madrid	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	50,50%	-	4.288	8.000	490	(107)
Planigesa, S.A. (a)	Castellana, 216 Madrid	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	71,00%	-	31.364	46.878	3.365	2.981
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	Castellana, 216 Madrid	Fomento Inmob. Asturiano, S.L.	Inmobiliaria	-	66,66%	2.137	3.025	778	643
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	Castellana, 216 Madrid	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	99,42%	-	10.014	4.147	2.816	(9)
Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L.	Castellana, 216 Madrid	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	51,00%	-	4.444	8.715	8.809	14.351
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	Avda de Aragón, 30 Valencia	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	51,00%	-	2.471	5.003	27	(158)
Hermanos Revilla, S.A. (a)	Castellana, 41 Madrid	Realia Busin., S.A. Planigesa, S.A.	Inmobiliaria	2,56%	48,57%	73.664	54.881	101.540	34.645
Boane 2003, S.A. (a)	Castellana, 41 Madrid	Hermanos Revilla, S.A.	Inmobiliaria	-	100,00%	14.667	8.714	526	343
Portfolio Grandes Areas Comerciales, S.A.U	Castellana, 216 Madrid	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	100,00%	-	15.525	16.000	(477)	(356)
Noralia, S.A.	Castellana, 216 Madrid	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	51,00%	-	2.907	5.700	914	297
Valaise, S.L.U.	Castellana, 216 Madrid	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	100,00%	-	9	10	(1)	-
Retingle, S.L.	Castellana, 216 Madrid	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	50,10%	-	10.747	21.481	(29)	11
Realia Polska Inwestycje S.P., ZOO (b)	Brama Zachodnia, Al, Jerozolimskie, 92 807 Varsovia	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	100,00%	-	1.015	1.015	(309)	(309)
Mindaza, S.L.	Castellana, 216 Madrid	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	100,00%	-	9	10	(1)	(1)

(a) Sociedades pertenecientes al Subgrupo Planigesa

(b) 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)

	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje de Participación		Valor Neto	Capital	Reservas y Resultado	Resultado antes de Impuestos
				Directa	Indirecta				
Sociedades Consolidadas por Integración Proporcional:									
Portfolio Inmobiliario, S.A.U.	Castellana, 216 Madrid	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	50,00%	-	4.545	12.620	(3.636)	(4.902)
Astaco, S.A.	C/Gral. Pardiñas, 73 Madrid	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	50,00%	-	3.108	7.766	(1.550)	111
Setecampos Sociedade Imobiliária, S.A.	Avda. da Liberdade, 245 Lisboa	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	50,00%	-	6.273	2.500	9.993	191
Studio Residence Iberia Investimentos Imobiliários, S.A.	R.de Meladas, 380 Molezos-Stº Mº da Feira	Portfolio Imob. Unipessoal Lda.	Inmobiliaria	-	50,00%	25	50	(3)	(6)
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	C/ Claudio Coello, 91 Madrid	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	33,36%	-	20.069	20	43.038	(187)
Marina San Antonio Abad, S.L.	Castellana, 216 Madrid	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	50,00%	-	100	200	-	49
Sociedades Consolidadas por el método de la participación:									
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	Avda. Ortega y Gasset, Málaga	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	24,00%	-	6.650	27.800	(92)	(10)
Ronda Norte Denia, S.L.	Avda de Aragón, 30 Valencia	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	32,63%	-	151	475	(13)	(5)

REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

Anexo III

(Miles de euros)

	Porcentaje de Participación	Cifra de negocios global	Sociedad en la que se integra
Uniones Temporales de Empresas			
Realia Business-Hansa Urbana, UTE	50,00%	1.712	Realia Business, S.A.
Realia Business-Vallehermoso, UTE	50,00%	19.992	Realia Business, S.A.
Realia Business-Necso Entrecanales, UTE	50,00%	22.946	Realia Business, S.A.
Realia Business-Espais, UTE I	75,00%	1	Realia Business, S.A.
Hansa Urbana-Realia Business, UTE	50,00%	10.103	Realia Business, S.A.
Hansa Urbana-Realia Business, UTE II	50,00%	-	Realia Business, S.A.
UTE 21 de Marzo	51,00%	228	Técnicas de Adminis. y Mant. Inmobiliario, S.A.
Espelsa-TMI, UTE	10,00%	580	Técnicas de Adminis. y Mant. Inmobiliario, S.A.
Comunidades de Bienes			
Residencial Turo del Mar, CB	50,00%	580	Realia Business, S.A.
Realia-Herón, CB	50,00%	4.910	Realia Business, S.A.

REALIA Business, S.A.
y sociedades dependientes

Informe de Gestión

Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2005 Evolución del ejercicio 2005 y previsiones para el 2006

Tal y como queda recogido en la nota 2.a) de la memoria, los estados financieros de 2005 se han formulado bajo normas NIIF, y consecuentemente para una adecuada comparativa, se han reformulado las cuentas consolidadas del año 2004.

A lo largo del ejercicio 2005 las variaciones efectuadas en el perímetro de consolidación, han sido:

(Miles de euros)				
Sociedad	Capital	% Realia	Met. Consolidación	Motivo Salida
Altas:				
Mindaza, S.L.	10	100	Global	-
Bajas:				
Sempreda	18.010	100	-	Fusión
C. Euromar	3.000	51	-	Venta
S. Gregorio 2000	24.040	50	-	Venta

Las variaciones accionariales o de ampliaciones de capital han sido:

- a) Con fecha 26 de Enero de 2005, con el número de protocolo 317 del notario de Madrid D. Luis Sanz Rodero, se formalizó la venta del 17,46% de las acciones de la sociedad Servicios Indice S.A., a la empresa inmobiliaria Nozar S.A., pasando ésta a detentar un 39,92% del accionariado y Realia Business el 50,50%.
- b) Con fecha 10 de Marzo de 2005, la sociedad Fomento Inmobiliario Levantino S.L. procedió ante el notario de Madrid D. José Luis Martínez Gil con protocolo 904, a ampliar capital por importe de 3.200 miles de euros, la cual fue suscrita por los actuales accionistas en la misma proporción que mantenían en la sociedad.
- c) Con fecha 7 de Noviembre de 2005 y mediante escritura con protocolo n º 4092 del notario de Madrid, D. Valero Pérez de Madrid, se procedió a cambiar de denominación social, el domicilio y el capital de la sociedad Festival Park Leganés S.A., pasando a denominarse Portfolio de Grandes Áreas Comerciales S.A. y teniendo su domicilio en Madrid C /Acanto nº 22. y ampliando capital en 15.000 miles de euros.

La evolución de las líneas de negocio del Grupo Realia, ha sido la siguiente:

(Miles de euros)

	Ejercicio 2005	Ejercicio 2004	% Incremento
Entregas de promociones y ventas accionariales en sociedad de promociones	559.355	497.729	13,06
Ingresos por arrendamientos y ventas de inmovilizado:	130.393	108.360	20,33
Por arrendamientos	85.341	83.095	
Por ventas de inmovilizado	45.052	25.265	
Ingresos por prestaciones de servicios	19.007	14.791	28,50
BAI	222.852	178.027	25,18
BDI (atribuido a dominante)	137.280	105.746	29,82

La aportación del volumen de negocio, tiene el siguiente origen:

Líneas de Negocio	% Realia Business	% Resto Sociedades
Promoción Inmobiliaria	88,43	11,57
Arrendamiento	53,56	46,44
Prestación Servicios	1,59	98,41

A continuación exponemos las actuaciones y datos más significativos de las áreas principales de negocio del Grupo.

Área de Promociones:

- Para el análisis de la gestión del área de Promociones debemos considerar junto a la cifra de entregas, el importe que alcanza la venta de producto inmobiliario realizada a través de la enajenación de las acciones de las sociedades Construcciones Euromar S.L., tenedora de un suelo en Benidorm (Alicante) y del que Realia poseía el 51% y el de la sociedad San Gregorio 2000 S.L., que tenía una promoción terminada y suelo en el término municipal de Telde (Gran Canaria); ambas operaciones se han formalizado como venta de participaciones sociales, siendo su tratamiento contable en las cuentas anuales consolidadas el de venta de producto inmobiliario. Los importes de venta han sido 21.040 miles € y 14.650 miles € respectivamente. Además, como hemos señalado anteriormente también se ha formalizado la venta del 17,46 % de las acciones de Servicios Indice S.A., propietaria de unos terrenos en San Roque (Cádiz), por importe de 10.752 miles de euros.

2. La expansión de Realia en el mercado del Este de Europa se ha consolidado; en el informe del año 2004, exponíamos que en el mes de Diciembre se constituyó nuestra filial Realia Polska Inwestycje SP.Z.O.O., de la que Realia tiene el 100% del capital social. A lo largo de 2005, se ha contratado el personal que compone la plantilla de la sociedad, y se han adquirido los primeros suelos que permitirán el desarrollo inmediato de las primeras promociones en Varsovia.
3. La adquisición de suelos con desarrollo a largo ha continuado, lo que permitirá los crecimientos de años futuros al necesitar gestión urbanística que concluirá en un medio plazo.
4. La gestión urbanística de aquellos suelos que necesitan de la misma para adquirir la condición de urbanizables, ha continuado a buen ritmo, habiéndose dado pasos muy significativos en suelos de la sociedad DUSE sitos en el polígono del Aeropuerto (Sevilla); o el de NORALIA SA., sito en Villanueva del Pítamo (Sevilla), donde los mismos se encuentran incorporados al Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla que actualmente se encuentra de fase de aprobación inicial; o también los suelos que posee nuestra participada Inversiones Rusticas y Urbanas en el término madrileño de Molar, que actualmente tienen aprobadas las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
5. Tal y como se indicaba en informes de gestión de años anteriores, y tras tener entre sus activos grandes bolsas de suelo con gestión urbanística, durante el presente ejercicio 2005 se ha procedido a enajenar suelo excedentario que ha contribuido a una adecuada rotación de suelos, con una importante contribución a la actividad y al margen de negocio.
6. La implantación en zonas que tradicionalmente Realia ha considerado como estratégicas para su desarrollo es una realidad, tales son los casos de Zaragoza y Valladolid, donde al cierre del ejercicio se tiene un volumen de edificabilidad de 197.022 m², con una inversión de 70.396 miles de euros, lo que contribuirá al futuro crecimiento de nuestra compañía.
7. El volumen de compras y compromisos de adquisición de suelo durante el año 2005, realizado por Realia Business S.A. y sus sociedades dependientes, ascendió a la cantidad de 287.526 miles de euros, con un techo edificable superior a los 875.000 m², lo cual denota el esfuerzo inversor realizado por la Compañía. Esta actividad inversora, junto con el banco de suelo histórico que posee la sociedad, que se sitúa aproximadamente en los 10.000.000 m² brutos y una edificabilidad estimada de 3.800.000 m² sobre rasante (mayoritariamente destinada a suelo residencial), hace que el futuro de Realia esté solidamente sustentado.
8. Las ventas en contrato privado de Realia Business S.A. y sus sociedades participadas durante el ejercicio 2005 se ha mantenido a buen ritmo; el conjunto de contratos de las distintas promociones ascendieron a 675.489 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 31/12/05, ascienden a 710.698 miles de euros, lo que supone una cobertura superior al 70% de la cifra de negocios del ejercicio 2006 y de un 30% del ejercicio 2007.

9. También para el ejercicio 2006 se iniciará la comercialización de las primeras unidades inmobiliarias en el mercado portugués y se comenzará con el primer proyecto en Polonia, lo que significa el definitivo lanzamiento de Realia en el mercado internacional. 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.

Área de Patrimonio:

1. El incremento por encima del 4,00 % de los ingresos obtenidos, está basados en las actualizaciones de rentas por IPC y las revisiones a vencimientos de contratos. La superficie alquilable alcanza los 370.153 m² sobre rasante con una tasa de ocupación cercana al 95%, la cual se eleva al 99% una vez descontado el efecto negativo de la desocupación temporal que hay en el Edificio "Los Cubos" donde se está realizando una reforma integral del mismo.
2. Se ha continuado con la gestión y desarrollo de los Centros Comerciales que se ubicarán en las localidades de Guadalajara y Leganés, así como los factory "La Noria" en Murcia. Todos estos proyectos se desarrollan en el seno de Realia Business y la sociedad Portfolio de Grandes Áreas Comerciales, sociedad 100% del grupo. La inversión prevista en estos tres centros será de 235.000 miles de euros y se desarrollará a lo largo de 2006 y 2007.
3. También se ha adquirido el compromiso de compra, a través de la sociedad Portfolio de Grandes Áreas Comerciales S.L., de un paquete accionarial del 45% de la sociedad Nasocena S.L, con la intención de incrementar dicha participación en un futuro. Esta sociedad es propietaria de un suelo en el que se está gestionando la ubicación de un nuevo centro comercial en la localidad gallega de Santiago de Compostela con una inversión prevista de 130.000 miles de euros.
4. La sociedad patrimonial denominada SEMPREDA S.L. (100% de Realia Business), que adquirió en el ejercicio 2004 la plena titularidad del edificio "Los Cubos", situado en Madrid, C/ Albacete nº 5, fue fusionada con la matriz Realia Business S.A. e inscrita en el registro mercantil con fecha 26/09/2005. Se ha continuado con la rehabilitación integral del citado edificio, donde se estima se invertirán 7.000 miles de euros en la misma y que concluirá en el primer semestre de 2006.
5. El parque de edificios ha sufrido el alta del Edificio sito en Madrid, C/Prim nº 19 con una superficie de 2.786 m² y 34 plazas de garaje y la baja del edificio sito en Madrid, en la calle Paseo de la Habana 140, con una superficie de 2.950 m² y 65 plazas de garaje. Ambas operaciones han sido realizadas a través de la sociedad Hermanos Revilla S.A. y con ellas se mejora la ya privilegiada ubicación de los edificios de la sociedad.

También, a través de Realia Business S.A., se ha adquirido un edificio de 8.591 m² y 50 plazas de garaje en Madrid, Pza. Manuel Becerra 17, en el que existe un contrato de arrendamiento con una rentabilidad establecida sobre la inversión realizada.

De acuerdo con la política de la Compañía de rotar activos maduros y no estratégicos, en el ejercicio 2005 se procedió a la venta de 19.939 m² del edificio sito en la Avenida Moncayo s/n de San Sebastián de los Reyes - Madrid, así como la venta de los locales comerciales de 1.330 m² del edificio sito en Pº de Gracia, 103.

Objetivos año 2006:

1. La sociedad Realia Business S.A. y sus sociedades participadas tienen como objetivo para el año 2006 alcanzar unas entregas de promociones próxima a los 664.000 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.

Respecto al área de Patrimonio, se tiene previsto alcanzar la cifra de 89.000 miles de euros de facturación de arrendamientos, sin tener en cuenta las posibles adquisiciones que se realicen a lo largo del año.

2. También para el ejercicio 2006 se iniciará la comercialización de las primeras unidades inmobiliarias en el mercado portugués y se comenzará con el primer proyecto en Polonia, lo que significa el definitivo lanzamiento de Realia en el mercado internacional.
3. 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. Se tiene previsto una inversión en adquisición de suelo de 450.000 miles de euros.
4. Dentro del área de Patrimonio, en el ejercicio 2006, 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, estimándose inversiones del orden de 360.000 miles de euros.

Exposición al riesgo

Exposición al riesgo de crédito

Los principales activos financieros del Grupo son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, e inversiones, que representan la exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a sus deudas comerciales y, en su caso, a deudas por arrendamientos. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección del Grupo en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

Exposición al riesgo de interés

Las actividades de financiación del Grupo lo exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. El Grupo cubre parcialmente estas exposiciones mediante la contratación de instrumentos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente IRS (Interest rate swap) y “Collars”; en concreto son dos las operaciones que se encuentran vivas al cierre del ejercicio y que se encuentran descritas en la oportuna nota de la memoria. No se utilizan instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

Exposición al riesgo de liquidez

Considerando la situación estable del mercado financiero en la actualidad y el porcentaje que el Ebitda representa respecto al endeudamiento neto, que a 31 de diciembre de 2005 supone un 33,22 %, el Grupo estima que todas sus operaciones crediticias podrán ser renovadas y en caso de ser necesario ampliadas, con lo cual a medio plazo no hay indicios de que el Grupo pueda tener problemas de liquidez a corto plazo.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

El 18 de enero de 2006 se elevó a escritura pública la venta de una nave industrial sita en San Sebastián de los Reyes (Madrid) por la Sociedad Dominante. El resultado obtenido por esta enajenación ha ascendido a 12.386 miles de euros.

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.

REALIA Business, S.A.

Informe de Auditoría Independiente

**Cuentas Anuales del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2005 e Informe de Gestión**

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 2005, 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 2005, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2005. Con fecha 18 marzo de 2005 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2004, en el que expresamos una opinión favorable.
3. Realia Business, S.A. es la sociedad dominante de un grupo de sociedades que presenta cuentas anuales consolidadas de forma separada de las cuentas anuales adjuntas, no recogiendo estas últimas el efecto que resultaría de aplicar criterios de consolidación. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes, preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), que presentan un patrimonio neto consolidado atribuible, activos y resultados netos consolidados atribuibles de 595.229, 2.037.527 y 137.280 miles de euros, respectivamente, en el que expresamos una opinión favorable.
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2005 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 2005 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 2005 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 2005. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo, y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° 50692

Javier Parada Pardo
22 de marzo de 2006

REALIA Business, S.A.

Balance de situación al 31 de diciembre de 2005 y 2004

(Expresados en Miles de Euros)

Activo	2005	2004
Inmovilizado:		
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 5)	618	648
Inmovilizaciones materiales (Nota 6)	424.221	357.873
Construcciones para arrendamiento	420.063	371.251
Construcciones para uso propio	7.406	7.405
Otros conceptos	57.388	57.577
Anticipos y construcciones en curso	36.336	13.065
Amortización acumulada	(68.647)	(59.387)
Provisiones	(28.325)	(32.038)
Inmovilizaciones financieras (Nota 7)	145.773	165.616
Deudores a largo plazo (Nota 10)	8.169	9.179
Total inmovilizado	578.781	533.316
Gastos a distribuir en varios ejercicios (Nota 8)	965	1.974
Activo circulante:		
Existencias (Nota 9)	924.456	727.530
Terrenos y solares	516.447	335.708
Promociones en curso ciclo corto	207.929	203.791
Promociones en curso ciclo largo	98.792	122.706
Edificios construidos	90.672	46.111
Anticipos a proveedores	11.395	19.993
Provisión por depreciación	(779)	(779)
Deudores (Nota 10)	49.810	55.486
Inversiones financieras temporales (Nota 12)	18.599	2.718
Tesorería	2.540	2.741
Ajustes por periodificación (Nota 8)	1.049	1.464
Total activo circulante	996.454	789.939
Total activo	1.576.200	1.325.229

(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 2005)

REALIA Business, S.A.

Balance de situación al 31 de diciembre de 2005 y 2004

(Expresados en Miles de Euros)

Pasivo	2005	2004
Fondos propios (Nota 13):		
Capital suscrito	66.570	66.570
Prima de emisión	215.851	215.851
Reservas	210.742	154.891
Beneficio del ejercicio	122.861	114.192
Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio (Nota 3)	(57.417)	(48.078)
Total fondos propios	558.607	503.426
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	10	1
Provisión para riesgos y gastos (Nota 7 y 19)	21.790	23.163
Acreedores a largo plazo:		
Deudas con Entidades de crédito (Nota 14)	224.756	226.448
Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 14 y 16)	245.247	122.480
Acreedores por operaciones de tráfico (Nota 15)	111.143	84.851
Total acreedores a largo plazo	581.146	433.779
Acreedores a corto plazo:		
Deudas con Entidades de créditos (Nota 14)	3.178	2.351
Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 14 y 16)	78.831	65.186
Acreedores comerciales (Nota 15)	280.883	249.178
Otras deudas no comerciales (Nota 17)	45.271	44.970
Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 19)	6.247	3.095
Ajustes por periodificación	237	80
Total acreedores a corto plazo	414.647	364.860
Total pasivo	1.576.200	1.325.229

(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 2005)

REALIA Business, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2005 y 2004

(Expresados en Miles de Euros)

Debe	2005	2004
Gastos:		
Gastos de explotación		
Aprovisionamientos (Nota 21)	321.834	314.504
Gastos de personal (Nota 21)	12.832	10.848
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado (Notas 5 y 6)	9.597	8.172
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 21)	(560)	136
Variación de las provisiones para riesgos (Nota 19)	1.269	4.113
Otros gastos de explotación	39.819	35.407
	384.791	373.180
Beneficios de explotación	140.675	142.321
Gastos financieros		
Gastos financieros y gastos asimilados	15.580	13.735
Beneficios de las actividades ordinarias	127.609	129.148
Pérdidas y Gastos extraordinarios		
Variación de las provisiones de inmovilizado (Notas 6 y 7)	(334)	(363)
Pérdidas procedentes del inmovilizado y cartera de control (Nota 19)	1.133	1.057
Gastos extraordinarios	422	31
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	13	60
	1.234	785
Resultados extraordinarios positivos	45.806	25.062
Beneficios antes de impuestos	173.415	154.210
Impuesto sobre Sociedades (Nota 18)	50.554	40.018
Beneficios del ejercicio	122.861	114.192

(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 2005)

REALIA Business, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2005 y 2004

(Expresados en Miles de Euros)

Haber	2005	2004
Ingresos:		
Ingresos de explotación		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 21)	498.183	488.977
Aumento de existencias	24.785	23.370
Otros ingresos de explotación	2.498	3.154
	525.466	515.501
Ingresos financieros		
Ingresos en participaciones de capital	990	337
Otros intereses e ingresos asimilados	1.524	225
	2.514	562
Resultados financieros negativos	13.066	13.173
Beneficios e ingresos extraordinarios		
Beneficios en enajenación de inmovilizado y cartera de control (Nota 6 y 7)	47.023	25.836
Ingresos extraordinarios	17	11
Ingresos de ejercicios anteriores	-	-
	47.040	25.847
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 2005)

REALIA Business, S.A.

Memoria del Ejercicio Anual Terminado el 31 de Diciembre de 2005

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.

Fusión por absorción de la sociedad Sempreda, S.L.

El 8 de junio de 2005 la Junta General Extraordinaria de Realia Business, S.A., y el 23 de junio de 2005 la Junta General Extraordinaria de Sempreda, S.L., aprueban como balances de fusión los correspondientes al 31 de diciembre de 2004 de ambas sociedades y las operaciones de la sociedad absorbida se entenderán realizadas por cuenta de la absorbente desde, inclusive, el 1 de enero de 2005.

No procede establecer relación del canje alguna ya que Sempreda, S.L., sociedad absorbida, es una sociedad participada íntegramente por la sociedad absorbente, Realia Business, S.A.

Seguido el proceso de fusión por sus trámites y aprobado por las Juntas Generales de las sociedades, se otorgó la escritura de fusión el día 8 de agosto de 2005, inscribiéndose en el Registro Mercantil el día 26 de septiembre del mismo año.

El balance de fusión aprobado fue el siguiente:

(Miles de euros)

Activo	31.12.04	Pasivo	31.12.04
Inmovilizado		Fondos Propios	
Inmovilizaciones materiales	60.268	Capital suscrito	18.010
Inmovilizaciones financieras	317	Pérdidas y ganancias	(649)
Total inmovilizado	60.585	Total fondos propios	17.361
Activo Circulante		Acreedores a largo plazo	494
Existencias	61	Acreedores a corto plazo	
Deudores	9.449	Deudas con empresas del grupo	58.740
Inversiones financieras temporales	4	Acreedores comerciales	609
Tesoreria	7.124	Otras deudas	19
Total activo circulante	16.638	Total acreedores a corto plazo	59.368
Total activo	77.223	Total pasivo	77.223

El único bien susceptible de amortización aportado por Sempreda, S.L., fue adquirido en el año 2003 cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2004 ascendía a 60.268 miles de euros.

Todos los bienes transmitidos en la fusión se han incorporado a los libros de Realia Business, S.A. por el mismo valor al que figuraban en los libros de la sociedad absorbida, sin que se hayan practicado revalorizaciones de los mismos.

Dicha fusión está acogida al régimen fiscal regulado en el capítulo VIII del título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido del la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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 2005 adjunta, presenta unos beneficios después de impuestos de 122.861 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	122.861
Distribución:	
A dividendos	68.697
A reserva voluntaria	54.164
Total	122.861

Las Comisiones Ejecutivas de fechas 17 de marzo, 8 de junio, 30 de septiembre y 12 de diciembre de 2005 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
17 de marzo de 2005	13.684	20,55%
8 de junio de 2005	9.523	14,31%
21 de septiembre de 2005	12.020	18,06%
12 de diciembre de 2005	22.190	33,34%
Total	57.417	86,26%

Al 31 de diciembre de 2005 se encuentra pendiente de pago el dividendo a cuenta correspondiente a la Comisión ejecutiva del 12 de diciembre de 2005 por importe de 22.190 miles de euros, cuyo pasivo se encuentra registrado en el epígrafe de "Otras deudas no comerciales" del balance de situación adjunto (véase Nota 17).

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 2005.

(Miles de euros)

	31 de enero 2005	30 de abril 2005	31 de agosto 2005	31 de octubre 2005
Resultado neto de impuestos	26.416	36.593	85.684	100.173
Cash flow neto de impuestos	27.128	39.108	90.614	107.558
Tesorería y disponible en otras fuentes de financiación	179.242	162.079	502.969	450.049

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

4 Normas de valoración

Los principios contables y 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 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:

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

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

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

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

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

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

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

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de ciertas sociedades y tiene participaciones iguales o superiores al 20% del capital social de otras. Las cuentas anuales consolidadas que la sociedad formula separadamente siguiendo las Normas Internacionales de Información Financiera en esta misma fecha, muestran un incremento de los activos de 461.431 miles de euros, un incremento de los fondos propios de 36.622 miles de euros y un incremento de los beneficios del ejercicio de 14.419 miles de euros.

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 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 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, recongiéndose 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 afollarán a resultados en función de la deuda pendiente de amortizar.

El largo y corto plazo de las deudas se clasifica en función del vencimiento respecto a la fecha del balance; considerando corto plazo las deudas cuyo vencimiento tiene lugar en los doce meses siguientes a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales, y largo plazo, los que superen dicho período. No obstante, la financiación asociada a promociones inmobiliarias con entrega prevista en el corto plazo, se clasifica a corto plazo, con independencia de que la fecha de vencimiento contractual sea el largo plazo.

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

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 ésto, 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.

La integración de las Uniones Temporales de Empresas y Comunidades de Bienes se ha realizado practicando la homogeneización, las conciliaciones y reclasificaciones necesarias, así como las oportunas eliminaciones tanto de los saldos activos y pasivos, como de los ingresos y gastos recíprocos.

A continuación se presentan las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2005, de las Uniones Temporales de Empresas y Comunidades de Bienes:

(Miles de euros)	
	Uniones Temporales de Empresas, Agrupaciones de Interés Económico y Comunidades de Bienes
Importe neto de la cifra de negocios	31.027
Beneficio de explotación	7.284
Activos	108.922
Pasivos	61.123

n) Planes de pensiones y obligaciones similares. La Sociedad mantiene un compromiso con los empleados de la misma con al menos dos años de antigüedad formalizado a través de una póliza de contrato de seguro de ahorro colectivo de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones. La aportación acumulada total al 31 de diciembre de 2005 asciende a 2.204 miles de euros, ascendiendo el gasto del ejercicio a 508 miles de euros (véase nota 21.c). Adicionalmente la Sociedad dispone de una póliza de seguro que cubre los excesos por aportación superiores al 7% atribuida a los trabajadores.

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:

	Saldo 31.12.04	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.05
Coste:					
Aplicaciones informáticas	1.239	44	(21)	95	1.357
Anticipos	-	272	-	(95)	177
Total coste	1.239	316	(21)	-	1.534
Amortización acumulada:					
Aplicaciones informáticas	(591)	(345)	20	-	(916)
Total amortización acumulada	(591)	(345)	20	-	(916)
Total coste neto	648	(29)	(1)	-	618

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 31.12.04	Incorporación por fusión	Adiciones	Bajas	Saldo 31.12.05
Coste:					
Terrenos y construcciones	378.656	60.902	741	(12.830)	427.469
Otras instalaciones, utilaje y mobiliario	55.258	-	210	(499)	54.969
Otro inmovilizado	2.319	-	138	(38)	2.419
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso					
	13.065	-	23.363	(92)	36.336
Total coste	449.298	60.902	24.452	(13.459)	521.193
Amortización acumulada:					
Construcciones	(28.573)	(634)	(5.681)	351	(34.537)
Otras instalaciones, utilaje, mobiliario y otro inmovilizado	(30.814)	-	(3.571)	275	(34.110)
Total amortización acumulada	(59.387)	(634)	(9.252)	626	(68.647)
Provisión por depreciación de inmovilizado	(32.038)	-	-	3.713	(28.325)
Total coste neto	357.873	60.268	15.200	(9.120)	424.221

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2005 ascienden a 1.929 miles de euros.

Terrenos y construcciones

Al 31 de diciembre de 2005, la Sociedad tiene terrenos y construcciones en inmuebles destinados al arrendamiento por valor de 420.063 miles de euros, antes de considerar la amortización acumulada. Del total del coste registrado en el epígrafe de "Terrenos y construcciones" un importe de 173.918 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 1,73%.

La incorporación por la fusión de la sociedad Sempreda, S.L. corresponde al inmueble denominado “Edificio de los Cubos” (Madrid) por un importe neto de 60.268 miles de euros que se encuentra actualmente en proceso de rehabilitación (véase Nota 1).

La disminución de los epígrafes de “Terrenos y construcciones” y “Otras instalaciones, utillaje y mobiliario” se origina fundamentalmente como consecuencia de la venta de los locales comerciales del edificio sito en el Paseo de Gracia 103 (Barcelona) y de una nave industrial sita en San Sebastián de los Reyes (Madrid). Los resultados obtenidos por estas enajenaciones han ascendido a 8.215 miles de euros y 9.059 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.

Inmovilizaciones en curso

Del total del coste registrado en el epígrafe de “Anticipos e inmovilizado en curso”, un total de 17.549 miles de euros corresponden a anticipos, correspondiendo el resto, por importe de 18.787 miles de euros, a diversas activaciones en inmovilizado en curso.

Las adiciones en el epígrafe de “Anticipos e inmovilizado en curso” ascienden a 23.363 miles de euros y corresponden fundamentalmente a:

- a) La activación de diversos anticipos derivados del contrato de compraventa del edificio destinado a complejo deportivo denominado Centro Wellness sito en la plaza Manuel Becerra, 17 (Madrid) por un importe de 12.966 miles de euros, que se encuentra en un proceso de rehabilitación realizado por la parte vendedora.
- b) La activación de un anticipo derivado del contrato de compraventa de un inmueble sito en la calle Aguacate de Madrid por importe de 4.500 miles de euros.
- c) Activación de las obras de rehabilitación del edificio de “Los Cubos” procedente de la fusión por absorción de la sociedad Sempreda, S.L. realizada en el ejercicio por importe de 2.730 miles de euros.
- d) Activación de gastos del desarrollo del Proyecto del C.C. Ferial Plaza de Guadalajara por importe de 2.381 miles de euros.

Del total del coste registrado en inmovilizaciones en curso, un importe de 13.178 miles de euros corresponde al valor de los solares.

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
Madrid	113.444	86,28%
Logroño	36.332	100,00%
Sevilla	33.042	99,63%
Barcelona	32.423	96,14%
Otros	121	100,00%
Total	215.362	92,14%

El descenso de en el porcentaje de ocupación en la provincia de Madrid se debe al efecto de la incorporación en el ejercicio del Edificio de los Cubos actualmente en fase de rehabilitación.

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

	M² s/r	% Usos
Oficinas	127.029	58,98%
Comercial - Ocio	51.167	23,76%
Logístico	36.332	16,87%
Otros usos	834	0,39%
Total	215.362	100,00%

Provisión por depreciación de inmovilizado

El epígrafe de “Provisión por depreciación de inmovilizado” presenta el siguiente detalle a 31 de diciembre de 2005.

(Miles de euros)	
Diagonal Sarriá	28.203
Otras provisiones	122
Total	28.325

Durante el ejercicio 2005 se ha producido una reversión en el epígrafe “Provisión por depreciación de inmovilizado” por importe neto de 3.713 miles de euros, de los que 1.793 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 1.920 miles de euros corresponden a la reversión de la provisión por depreciación de inmovilizado del Centro de Negocios Kansas City que la sociedad mantenía al cierre del ejercicio anterior.

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

Al 31 de diciembre de 2005 existe un único activo inmovilizado proveniente de la sociedad Realia-Heron, C.B., por importe de 32.165 miles de euros en garantía de un crédito hipotecario, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2005 asciende a 22.948 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 2005:

- a) Nave industrial en San Sebastián de los Reyes (Madrid), que se encuentra bajo promesa de venta por importe de 24.200 miles de euros (véase Nota 25). Por dicha promesa se ha recibido un anticipo de 1.210 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe “Acreedores comerciales” del balance de situación adjunto.

Inmovilizado financiero

Los movimientos habidos durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2005 en las diversas cuentas del epígrafe de “Inmovilizaciones financieras” han sido los siguientes:

(Miles de euros)

	Saldo 31.12.04	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo 31.12.05
Participaciones en empresas del Grupo	109.965	16.641	(24.224)	-	102.382
Participaciones en empresas asociadas	64.706	-	(12.020)	-	52.686
Créditos a empresas del Grupo a largo plazo	1.530	3.162	(2.201)	-	2.491
Depósitos y fianzas	5.479	591	(416)	(37)	5.617
	181.680	20.394	(38.861)	(37)	163.176
Provisiones	(16.064)	(4.113)	2.774	-	(17.403)
Valor neto	165.616	16.281	(36.087)	(37)	145.773

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

Adiciones del ejercicio 2005

Las adiciones del ejercicio en el epígrafe de “Participaciones en empresas del Grupo” corresponden a la ampliación de capital en las sociedades Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A.U. y Fomento Inmobiliario Levantino, S.L. por importe de 15.000 miles de euros y 1.631 miles de euros respectivamente, de las que la Sociedad posee el 100% y el 51% del capital social respectivamente y a la constitución de la sociedad Mindaza, S.L.U. por importe de 10 miles de euros mediante la suscripción del 100% del capital social.

Adicionalmente, en marzo del ejercicio 2005 la Sociedad ha concedido un crédito a la empresa del Grupo Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A.U. con un límite de 14.100 miles de euros y vencimiento 16 de marzo de 2008, devengando un interés anual del Euribor más 0,20%. Al 31 de diciembre de 2005 el importe dispuesto por la sociedad del Grupo asciende a 2.491 miles de euros.

Retiros del ejercicio 2005

Con fecha 29 de julio de 2003, se produjo la firma de una promesa recíproca de venta de hasta un 40% de los títulos de la sociedad Servicios Índice, S.A., siendo las fechas límite para la venta el 30 de enero de 2004 y 30 de enero de 2005. En cumplimiento de la citada promesa recíproca, en fecha 26 de enero de 2005, 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 745 miles de euros de provisión.

El resultado obtenido por esta enajenación ha ascendido a 9.250 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 (véase Notas 19 y 21-f), 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 2005 dicha provisión asciende a 2.403 miles de euros.

Como se indica en la nota 1, como consecuencia de la fusión por absorción de la sociedad Sempreda, S.L., se produce la baja de inversión en esta participada por importe de 18.000 miles de euros con su correspondiente provisión por importe de 650 miles de euros.

Con fecha 29 de junio de 2005 y 30 de noviembre de 2005, se eleva a público la venta del 100% de la participación de Realia Business en las sociedades San Gregorio 2000, S.L. y Euromar, S.L., por un importe de 14.650 miles de euros y 21.040 miles de euros respectivamente. El resultado obtenido por estas enajenaciones ha ascendido a 2.979 miles de euros y 17.369 miles de euros respectivamente, que se encuentran registrados en el epígrafe de "Beneficios en enajenación de inmovilizado y cartera de control" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. En consecuencia, se produce una disminución en el ejercicio en el epígrafe de "Participaciones en empresas Asociadas" por importe de 12.020 miles de euros de coste y 350 miles de euros de provisión y en el epígrafe de "Participaciones en empresas del Grupo" por importe de 3.967 miles de euros de coste y 295 miles de euros de provisión.

Del importe de la venta de la Sociedad Euromar, S.L., al 31 de diciembre de 2005 se encuentra pendiente de cobro el importe de 15.032 miles de euros mediante pagaré avalado por una entidad financiera con vencimiento 30 de noviembre de 2006, que se encuentra registrado en el epígrafe de "Otros créditos" dentro de "Inversiones financieras temporales" del balance de situación adjunto (véase Nota 12).

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 2005 adjunto, por un importe de 1.026 miles de euros.

9

Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2005, en su práctica totalidad de uso residencial, es la siguiente:

(Miles de euros)

	Coste	Provisión	Neto
Terrenos y solares	516.447	(779)	515.668
Obras en curso de construcción de ciclo corto	207.929	-	207.929
Obras en curso de construcción de ciclo largo	98.792	-	98.792
Edificios construidos	90.672	-	90.672
Anticipos a proveedores	11.395	-	11.395
Total	925.235	(779)	924.456

El movimiento habido durante el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2005 en los principales epígrafes de existencias ha sido el siguiente:

(Miles de euros)

	Saldo 31.12.04	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.05
Terrenos y solares	335.708	304.065	(59.025)	(64.301)	516.447
Obras en curso de construcción de ciclo corto	203.791	138.603	(81)	(134.384)	207.929
Obras en curso de construcción de ciclo largo	122.706	63.489	(139)	(87.264)	98.792
Edificios construidos	46.111	7	(241.395)	285.949	90.672
Total	708.316	506.164	(300.640)	-	913.840

Al 31 de diciembre de 2005 las adiciones más significativas habidas en el epígrafe de "Terrenos y solares" han sido las siguientes:

	Provincia	Miles de euros
Nueva Condomina	Murcia	65.202
Pinto	Madrid	45.595
San Antonio Abad	Islas Baleares	41.795
Patraix	Valencia	20.690
San Jorge	Castellon	21.276
Valdemoro	Madrid	29.329
Santa Lucía Tirajana	Gran Canaria	9.542
Puebla de Alfinden	Zaragoza	8.370
Hortaleza (Valdebebas)	Madrid	8.223
Pasillo verde	Madrid	7.941
Arroyomolinos	Madrid	6.248
Mijas	Málaga	5.422
San Carlos de la Rápita	Tarragona	5.085
Total		274.718

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 2005 se ha realizado un ajuste de carácter fiscal por importe de 5 miles de euros correspondiente a Jardín del Mar. La reversión total a origen asciende a la cantidad de 3.997 miles de euros y 501 miles de euros respectivamente.

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. Durante el ejercicio 2005 se ha realizado un ajuste de carácter fiscal por importe de 137 miles de euros. La reversión total a origen asciende a la cantidad de 1.397 miles de euros.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2005 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 607.530 miles de euros, de los cuales 141.263 miles de euros se han materializado en pagos o efectos comerciales y otros medios y se encuentran registrados como "Anticipos de clientes" en los epígrafes "Acreedores comerciales" y "Acreedores por operaciones de tráfico" del corto y largo plazo respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2005 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 127.914 miles de euros. Compromisos por importe de 82.764 miles de euros se han materializado con pagos de 10.724 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 2005.

El detalle del epígrafe de "Anticipos a proveedores" a 31 de diciembre de 2005 es el siguiente detalle:

Suelos	Miles de euros
Valdemoro	3.267
Jardín de la Loma	2.676
Ciempozuelos	2.566
Valdebebas	1.145
Patraix	863
Resto suelo y otros	878
Total	11.395

Estos anticipos corresponden principalmente a las cantidades pagadas a cuenta de suelo a adquirir y para los que al 31 de diciembre de 2005 no se había producido la transmisión de la propiedad a la Sociedad.

Durante el ejercicio 2005 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.

Deudores

El desglose del epígrafe de “Deudores” a corto plazo del balance de situación al 31 de diciembre de 2005 es el siguiente:

	Miles de euros
Clientes por ventas	9.830
Efectos a cobrar a corto plazo	8.205
Clientes dudosos cobro	131
Otros deudores	32.528
	50.694
Provisión para insolvencias	(884)
Total	49.810

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 apartado “Otros deudores” presenta el siguiente desglose:

	Miles de euros
Empresas del Grupo	51
Empresas asociadas	3.521
Administraciones Públicas (Nota 11)	27.217
Deudores varios	1.739
Total	32.528

Al 31 de diciembre de 2005, 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 2005 e incluidos en los epígrafes deudores y acreedores no comerciales, presenta el siguiente detalle:

	Miles de euros
Saldos deudores (Nota 10):	
Por devolución de impuestos	9
IGIC	132
Hacienda Pública deudor por IVA	10.824
Hacienda Pública IVA/IGIC soportado diferido	5.248
Impuestos anticipados (Nota 18)	11.004
	27.217
Saldos acreedores (Nota 17):	
Impuesto sobre el valor añadido, acreedor	28
IGIC, acreedor	311
Impuesto sobre Sociedades a pagar (Nota 18)	11.207
Hacienda Pública por retenciones practicadas	339
Hacienda Pública IVA/IGIC repercutido diferido	29
Organismos de la Seguridad Social	149
Impuestos diferidos (Nota 18)	2.188
Otros impuestos a pagar	1.841
	16.092

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 2005 es el siguiente:

	Miles de euros
Créditos a empresas asociadas	2.636
Otros créditos (Nota 7)	15.142
Cartera de valores	266
Depósitos y fianzas constituidos	555
Total	18.599

Al 31 de diciembre de 2005 el epígrafe de “Créditos a empresas asociadas” recoge fundamentalmente créditos y préstamos concedidos a Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas, S.L. El principal de dichos prestamos y créditos asciende a 2.539 miles de euros y los intereses conjuntos devengados a 97 miles de euros, calculados con un interés anual del euribor mas 0,25%.

Los créditos a empresas asociadas han devengado durante el ejercicio 2005 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 2005 ha sido el siguiente:

	<i>(Miles de euros)</i>	Saldo 31.12.04	Distribución Resultado Ejercicio 2004	Otros movimientos	Saldo 31.12.05
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	95.723	55.851	-	-	151.574
Diferencia redenominación capital a euros	113	-	-	-	113
Resultado del ejercicio	114.192	(114.192)	122.861	-	122.861
Dividendo resultado 2004	(48.078)	48.078	-	-	-
Dividendo complementario	-	10.263	(10.263)	-	-
Dividendo activo a cuenta	-	-	(57.417)	-	(57.417)
Total fondos propios	503.426	-	55.181	558.607	

a) Capital social. Al 31 de diciembre de 2005 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
Formento de Construcciones y Contratas, S.A.	44,246%	29.455
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	33,918%	22.580
Corporación Financiera Caja Madrid, S.A.	15,244%	10.148
Corporación Financiera Hispánica, S.A. (Grupo FCC)	4,405%	2.933
Parinver, S.A.	0,629%	418
Seguros El Corte Inglés, S.A.	0,629%	418
Grucycsa, S.A. (Grupo FCC)	0,510%	339
Ibérica de Autopistas, S.A.	0,419%	279
Total	100,000%	66.570

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 Realia Business, S.A.

Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo

Los importes dispuestos al 31 de diciembre de 2005 presentan el siguiente detalle:

(Miles de euros)

	Entidades Crédito Asociadas (Nota 16)	Entidades Crédito Ajenas al Grupo
Deudas entidades de crédito a corto plazo	-	1.719
Préstamos hipotecarios a corto plazo	25.165	445
Intereses de deudas a corto plazo	893	1.014
	26.058	3.178
Deudas entidades crédito a largo plazo (Nota 16)	239.043	224.756
	265.101	227.934

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

(Miles de euros)

	Entidades Crédito Asociadas	Entidades Crédito Ajenas al Grupo
2006	26.058	3.178
2007	224.542	201.362
2008 y posteriores	14.501	23.394
	265.101	227.934

El tipo de interés medio vigente al 31 de diciembre de 2005 aplicable al conjunto de endeudamiento de la Sociedad es del 2,58%.

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

Al 31 de diciembre de 2005 la Sociedad tiene suscrita una única operación de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés instrumentada mediante un collar. Esta operación corresponde a la cobertura efectuada en Realia Heron, C.B. sobre el préstamo hipotecario del centro comercial de su propiedad importe de 23.394 miles de euros. El vencimiento de esta operación de cobertura está fijada en diciembre de 2009.

La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en el ejercicio en la que se incluyen las operaciones de cobertura que han vencido en el ejercicio, ha supuesto el aumento del gasto por intereses de la deuda bancaria en 1.546 miles de euros. La valoración a mercado del derivado contratado en vigor al 31 de diciembre de 2005 supondría una minusvalía de 130 miles de euros, que será registrada contablemente al vencimiento del contrato.

Los tipos de interés fijos que se desprenden de esta operación se sitúan entre un máximo del 5,15% y un mínimo del 3,70% con un Knock in del 2,11%.

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 y ejecuciones de obra, así como los anticipos recibidos de clientes por la compra de promociones, distinguiendo entre corto y largo plazo en función de su vencimiento.

Acreedores comerciales a largo plazo

El detalle del epígrafe de “Acreedores comerciales a largo plazo” al 31 de diciembre de 2005 es el siguiente:

(Miles de euros)	
Anticipos de clientes	60.041
Fianzas y depósitos	5.629
Acreedores	2
Proveedores por compra de suelos:	
Sin instrumento de pago	11.385
Con efectos comerciales	34.086
Total	111.143

Acreedores comerciales a corto plazo

El detalle del epígrafe de “Acreedores comerciales a corto plazo” al 31 de diciembre de 2005 es el siguiente:

(Miles de euros)	
Anticipos de clientes	81.222
Proveedores por compra de suelos, ejecuciones de obra y prestaciones de servicios:	
Sin instrumento de pago	67.528
Con efectos comerciales	132.133
Total	280.883

16

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

Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

El detalle del epígrafe de “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo” al 31 de diciembre de 2005 es el siguiente:

(Miles de euros)	
Préstamos de empresas Asociadas (Nota 14)	239.043
Préstamos de empresas del Grupo	5.513
Fianzas	691
Total	245.247

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 2005 es el siguiente:

(Miles de euros)	
Proveedores de suelo	2.050
Por trabajos realizados para el inmovilizado	24
Préstamos	31.315
Intereses préstamos	1.147
Por ejecución de obra y prestación de servicios	44.295
Total	78.831

17

Otras deudas no comerciales

El detalle del epígrafe de “Otras deudas no comerciales” a 31 de diciembre de 2005 es el siguiente:

(Miles de euros)	
Administraciones Públicas (Nota 11)	16.092
Deudas representadas por efectos a pagar	6.489
Dividendo a cuenta (Nota 3)	22.190
Otras deudas	466
Fianzas y depósitos recibidos	34
Total	45.271

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	173.415	173.415
Diferencias permanentes	172	172
Base contable del impuesto	173.587	173.587
Diferencias temporales originadas en el ejercicio	(2.095)	-
Diferencias temporales originadas en ejercicios anteriores	508	-
Base imponible	172.000	173.587
Cuota al 35%	60.200	60.756
Deducciones	(8.455)	(8.455)
Cuota líquida	51.745	52.301
Retenciones y otros pagos	(40.538)	-
Ajuste impositivo ejercicios anteriores	-	(1.747)
Impuesto sobre Sociedades (Nota 11)	11.207	50.554

Las diferencias permanentes de la Sociedad incluyen, por importe de 259 miles de euros, la corrección monetaria de las plusvalías obtenidas en la venta de activos fijos.

El ajuste impositivo de ejercicios anteriores corresponde fundamentalmente a la deducción por reinversión por la venta del 17,46% de los títulos de la sociedad Servicios Índice, S.A. efectuada en el ejercicio 2004.

Al 31 de diciembre de 2005 la Sociedad no tiene bases negativas pendientes de compensar ni deducciones pendientes de aplicar.

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

(Miles de euros)

	Diferencia Temporal	Impuesto Anticipado (Nota 11)
Saldo apertura	38.038	13.313
Fondo de Pensiones	(13)	(5)
Reversión Santa Clotilde	(137)	(48)
Provisión Servicios Índice, S.A.	1.051	368
Provisión Euromar	(4.668)	(1.634)
Provisión Diagonal Sarriá	(1.795)	(628)
Provisión riesgos	(978)	(342)
Provisión insolvencias	(57)	(20)
Total	31.441	11.004

Con motivo de la venta de la participación de la Sociedad Euromar, S.L. en el ejercicio 2005 (véase nota 7), se ha procedido a dar de baja la diferencia temporal por la reasignación de valores procedentes de la aportación de FCC a FCC Inmobiliaria en el ejercicio 1993.

(Miles de euros)

	Diferencia Temporal	Impuesto Diferido (Nota 11)
Saldo apertura	11.994	4.198
Ventas a plazos de 2005	3.197	1.119
Aplicaciones por cobros 2002	(1.578)	(552)
Aplicaciones por cobros 2003	(3.543)	(1.240)
Aplicaciones por cobros 2004	(3.820)	(1.337)
Total	6.250	2.188

En el ejercicio 2005, la Sociedad se ha acogido a la deducción por reinversión del artículo 36 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades unas rentas por importe de 40.411 miles de euros, habiéndose producido la reinversión 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

Provisiones para riesgos

La Sociedad ha dotado en el ejercicio 2005 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 1.269 miles de euros de incremento del saldo en el ejercicio 2005, recogiéndose 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 2005.

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

(Miles de euros)	
Saldo a 31 de diciembre de 2004	23.163
Dotación provisión garantías	23.080
Aplicación provisión garantías	(21.811)
Traspaso al corto plazo de la provisión garantías	(3.693)
Dotación provisión ajuste venta Servicios Índice, S.A. (Notas 7 y 21.f)	1.051
Total	25.483

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, así como la cobertura de garantías de reparación y atención de postventa de las promociones entregadas hasta la fecha que corresponden al corto plazo. Al 31 de diciembre de 2005 el movimiento de esta cuenta ha sido el siguiente:

(Miles de euros)

Saldo a 31 de diciembre de 2004	3.095
Aplicaciónes (Nota 21.d)	(541)
Traspaso provisión garantía	3.693
Total	6.247

20

Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al cierre del ejercicio, el importe global de las garantías comprometidas con terceros asciende a 330.945 miles de euros, siendo su desglose el siguiente:

(Miles de euros)

Cantidades anticipadas por clientes	103.758
Compra de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros	227.187
Total	330.945

El apartado “Otros”, corresponde a garantías prestadas en concursos, garantías urbanísticas y reclamaciones ante Organismos y Administraciones Públicas.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no se pondrán de manifiesto pasivos significativos en relación con estas garantías prestadas y litigios y reclamaciones pendientes de resolución.

Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios. La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2005 por actividad y localización geográfica ha sido la siguiente:

Categorías de actividades

(Miles de euros)

	Cifra de Negocios	%
Promociones inmobiliarias	449.111	91,06%
Alquiler de bienes inmobiliarios	45.487	8,66%
Servicios y otras actividades	3.585	0,28%
Total	498.183	100,00%

Localización geográfica de los mercados

(Miles de euros)

Comunidades Autónomas	Cifra de Negocios	%
Andalucía	101.972	20,47%
Cataluña	47.525	9,54%
Madrid	125.812	25,25%
Valencia	120.640	24,22%
Asturias	5.044	1,01%
Canarias	57.399	11,52%
Castilla y León	13.927	2,80%
Castilla La Mancha	5	-
La Rioja	1.045	0,21%
Baleares	5.051	1,01%
Murcia	19.763	3,97%
Total	498.183	100,00%

b) Aprovisionamientos. El desglose del importe registrado como “Aprovisionamientos” en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2005 de la Sociedad, es el siguiente:

(Miles de euros)	
Compras de Terrenos y solares	328.017
Variación de existencias	(180.739)
Obras y servicios realizados por terceros	174.556
Total	321.834

La tipología de este consumo corresponde, fundamentalmente, a suelo y producto terminado destinado a viviendas de uso residencial así como anexos tales como plazas de garaje y locales comerciales.

c) Gastos de personal. La información relativa al personal de la Sociedad y su coste laboral es la siguiente:

Tipología del personal

El número medio de personas empleadas en la Sociedad durante el ejercicio 2005, distribuido por categorías profesionales y tipo de contrato, es el siguiente:

Categorías	Número Medio de Empleados
Directivos y Titulados grado superior	70
Técnicos y titulados grado medio	36
Administrativos, vendedores y asimilados	64
Total	170

Tipos de contrato

	Número Medio de Empleados
Número medio personal fijo	162
Número medio personal eventual	8
Total	170

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	10.345
Cargas sociales	1.480
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (Nota 4 n)	508
Otros gastos sociales	499
Total	12.832

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 2005 adjunta es el siguiente:

(Miles de euros)	
Variación provisión insolvencias	
Dotación	(254)
Aplicación	273
Variación otras provisiones de tráfico (Nota 19)	
Dotación	-
Aplicación	541
Total	560

e) Pérdidas procedentes de inmovilizado y cartera de control. El desglose de la partida “Pérdidas procedentes de inmovilizado y cartera de control” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2005 que se adjunta es el siguiente:

(Miles de euros)	
Dotación provisión venta Servicios Índice, S.A. (Nota 7 y 19)	1.051
Pérdidas procedentes del inmovilizado material	82
Total	1.133

f) 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	-	1.440
Obras y servicios realizados por terceros	2.098	50.366
Servicios exteriores	3.893	246
Gastos financieros / Deudas	91	6.249
Ventas	864	-
Ingresos por arrendamiento	-	4.971
Prestación de servicios	-	260
Ingresos accesorios	151	(52)
Otros intereses e ingresos asimilados	294	135

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 dada 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.

Remuneraciones y otras prestaciones al Consejo de Administración

La Sociedad ha satisfecho la cantidad de 1.235 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 27 y 76 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), así como Cementos Portland Valderribas, 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. Dentro del Grupo de Realia Business, S.A., es miembro del Consejo de Administración de las sociedades Hermanos Revilla, S.A., Planigesa, S.A. y Boane 2003, S.A. Unipersonal.

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. Dentro del Grupo de Realia Business, S.A., es miembro del Consejo de Administración de las sociedades Hermanos Revilla, S.A., Planigesa, S.A. y Boane 2003, S.A. Unipersonal.

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 2005 han ascendido a 86 miles de euros.

25

Hechos posteriores

El 18 de enero de 2006 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 12.386 miles de euros.

26 Cuadro de financiación de los ejercicios 2005 y 2006

(Miles de euros)

APLICACIONES	2005	Incorporaciones de fusión	2004
Adquisiciones de inmovilizado:			
Inmovilizaciones inmateriales	316	-	204
Inmovilizaciones materiales	25.348	60.268	28.316
Inmovilizaciones financieras	20.077	317	36.715
Deudores a largo plazo	-	-	1.317
Dividendos complementarios	10.263	-	8.137
Pago dividendo a cuenta	57.417	-	48.078
Acreedores a largo plazo	-	-	36.448
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	-	25
Total Aplicaciones	113.421	60.585	159.240
Exceso de Orígenes sobre Aplicaciones (Aumento del Capital Circulante)	203.151	-	
Total	316.572	60.585	159.240
ORÍGENES	2005	Incorporaciones de fusión	2004
Recursos procedentes de las operaciones:			
Resultado del ejercicio	122.861	-	114.192
Amortizaciones	9.597	-	8.172
Gastos e ingresos derivados de intereses diferidos	1.009	-	1.366
Provisión inmovilizado material y financiero	(2.374)	-	(1.390)
Provisión riesgos	1.269	-	4.113
Pérdidas en enajenación del inmovilizado material y cartera	1.133	-	1.057
Beneficio en enajenación de inmovilizado material y cartera de control	(47.023)	-	(25.836)
Recursos procedentes de las operaciones	86.472	-	101.674
Enajenación de inmovilizado:			
Inmovilizaciones inmateriales	1	-	390
Inmovilizaciones materiales	31.072	-	24.523
Inmovilizaciones financieras	51.135	17.361	12.369
Acreedores a largo plazo	146.873	494	-
Deudores a largo plazo	1.010	-	-
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	9	-	-
Total Orígenes	316.572	17.855	138.956
Exceso de aplicaciones sobre orígenes (Disminución del capital circulante)	-	42.730	20.284
Total	316.572	60.585	159.240

(Miles de euros)

Variación del Capital Circulante	2005			2004	
	Incorporación por Fusión	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Existencias	61	196.865	-	4.966	-
Deudores	9.449	-	15.125	-	4.996
Acreedores	(59.368)	13.274	-	-	14.899
Inversiones financieras temporales	4	15.877	-	-	6.237
Tesorería	7.124	-	7.325	1.247	-
Ajustes por periodificación	-	-	415	-	365
Total	(42.730)	226.016	22.865	6.213	26.497
Variación del capital circulante	(42.730)	203.151	-	-	20.284

REALIA Business, S.A.

Anexos

REALIA Business, S.A.

Anexo I. Participaciones en empresas del Grupo y Asociadas al 31 de diciembre de 2005

(Miles de euros)

Resultado Ejercicio 2005 antes de Impuestos									
Compañía	Domicilio	Actividad	% Particip. Directa	Valor Adquisición	Provisión Depreciación cartera	Capital	Reservas y Resultados	Ordinario	Extraordinario
Servicios Índice, S.A.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	50,50%	6.497	(2.210)	8.000	491	(107)	-
Formento Inmobiliario Asturiano, S.L.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	51,00%	4.444	-	8.715	8.810	14.351	-
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	99,42%	11.103	(1.089)	4.147	2.815	(10)	-
Formento Inmobiliario Levantino, S.L.	Avda.de Aragón, 30 Valencia	Inmobiliaria	51,00%	2.552	(81)	5.003	26	(158)	-
Planigesa, S.A.(a)	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	71,00%	31.364	-	46.878	3.365	2.981	-
R y G 55 Promociones Alcarreñas, S.L.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	51,00%	2.295	(196)	4.500	138	(385)	-
Cismisa S.A.U.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	100,00%	969	-	668	1.549	906	(1)
Portfolio Grandes Areas Comerciales, S.A.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	100,00%	16.015	(489)	16.000	(475)	(368)	-
Noralia, S.A.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	51,00%	2.907	-	5.700	914	297	-
Hermanos Revilla, S.A.	Castellana, 41 Madrid	Inmobiliaria	2,56%	7.650	-	54.881	100.348	21.520	13.036
Portfolio Imobiliária Unipessoal Lda.	Avda da Liberdade, 249 Lisboa	Inmobiliaria	100,00%	4.449	(1.221)	250	2.978	(576)	13
Técnicas de Administ. y Manteni. Inmob., S.A.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	100,00%	340	-	240	1.114	450	3
Retingle, S.L.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	50,10%	10.762	(15)	21.481	(29)	11	-
Valaise, S.L.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	100,00%	10	(1)	10	(1)	0	-
Realia Polska Inwestycje S.P., ZOO (b)	Brama Zachodnia, Al, Jerozolimskie, 92, 807 Varsovia	Inmobiliaria	100,00%	1.015	(309)	1.015	(309)	(309)	-
Mindaza, S.L.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	100,00%	10	(1)	10	(1)	(1)	-
Total Grupo				102.382	(5.612)	177.498	121.733	38.602	13.051

.../...

.../...

(Miles de euros)

Compañía	Domicilio	Actividad	% Par-ticipac. Directa	Valor Adqui-sición	Provisión Depreciación cartera	Capital	Reservas y Resultados	Resultado Ejercicio 2005 antes de Impuestos	
								Ordinario	Extraor-dinario
Portfolio Inmobiliario, S.A.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	50,00%	12.500	(7.955)	12.620	(3.530)	(4.902)	-
Setecampos Sociedad Imobiliária, S.A.	Avda. da liberdade, 245 Lisboa	Inmobiliaria	50,00%	9.216	(2.942)	2.500	9.992	191	-
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	Avda Ortega y Gasset 194, 196 Málaga	Inmobiliaria	24,00%	6.672	(22)	27.800	(92)	(70)	-
Astaco, S.A.	Gral. Pardiñas, 73 Madrid	Inmobiliaria	50,00%	3.864	(756)	7.766	(1.550)	111	-
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Claudio Coello, 91 Madrid	Inmobiliaria	33,36%	20.179	(110)	20	43.038	(187)	-
Marina San Antonio Abad, S.L.	Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	50,00%	100	(1)	200	(1)	48	-
Ronda Norte Denia, S.L.	Avda. de Aragón, 30 Valencia	Inmobiliaria	32,63%	155	(5)	475	(13)	(5)	-
Total Asociadas				52.686	(11.791)	51.381	47.844	(4.814)	-

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

(b) 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.

Informe de Gestión

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2005 Evolución del ejercicio 2005 y previsiones del 2006

Los datos de actividad de la Sociedad nos vuelven a mostrar un nuevo y positivo incremento de facturación en todas las líneas de negocio de Realia, que podemos resumir en:

Área de Promociones:

Con una cifra de facturación de 495.553 miles de euros, la actividad ha crecido en torno a un 9%. Para el análisis de la gestión del área de Promociones, debemos considerar junto con la cifra de entregas, el importe que alcanza la venta de producto inmobiliario realizada a través de la enajenación de las acciones de las sociedades Construcciones Euromar, S.L., tenedora de un suelo en Benidorm (Alicante) y del que Realia poseía el 51%, y el de la sociedad San Gregorio 2000, S.L. que tenía una promoción terminada y suelo en el término municipal de Telde (Gran Canaria). Ambas operaciones se encontraban planificadas como venta de producto inmobiliario y finalmente se formalizaron como venta de participaciones sociales.

Área de Patrimonio:

El incremento de los ingresos obtenidos se ha incrementado por encima del 7%, basados en la revisión de rentas por IPC y revisiones a vencimiento de contratos. El incremento de la superficie alquilable que ha pasado a 215.362 m², se produce básicamente por la incorporación por fusión del edificio "Los Cubos", que dado su nivel de desocupación por la reforma integral que se está produciendo, ha aportado una baja cifra de ingresos. El índice de ocupación está en torno al 99%, descontado el efecto negativo de la citada desocupación temporal.

Otras magnitudes:

El BAI se ha incrementado en más de un 12% pasando a la cifra absoluta de 173.415 miles de euros, mientras que el BDI, que alcanza la cifra de 122.681 miles de euros, se incrementa un 7,6%, debido al mayor gasto fiscal soportado en este ejercicio, respecto del 2004, motivado por los impuestos anticipados contabilizados.

Tratando de señalar las actuaciones de gestión más significativas realizadas a lo largo del 2005, tenemos:

Área de Promociones:

1. Se ha consolidado la expansión de Realia en el mercado del Este de Europa. En el informe del año 2004, exponíamos que en el mes de diciembre constituímos nuestra filial Realia Polska Inwestycje SP.ZOO y de la que Realia tiene el 100% del capital social. A lo largo del 2005, se ha contratado el personal que compone la plantilla de la Sociedad, y se han adquirido los primeros suelos que permitirán el desarrollo inmediato de las primeras promociones en Varsovia.
2. La adquisición de suelo con desarrollo a largo plazo ha continuado, lo que permitirá los crecimientos de los años futuros.
3. La gestión urbanística de aquellos suelos que necesitan de la misma para adquirir la condición de urbanizables, ha continuado a buen ritmo, habiéndose dado pasos muy significativos en suelos que se encuentran dentro de las sociedades de grupo o participadas como son las sociedades Duse, Noralia, o IIRU, que poseen suelos en Bº Aeropuerto (Sevilla), Villanueva del Pitarro (Sevilla) y El Molar (Madrid), respectivamente, lo que supondrá una importante revalorización de nuestras inversiones en dichas sociedades.
4. La implantación en zonas que tradicionalmente Realia ha considerado como estratégicas para su desarrollo, se ha producido, tales son los casos de Zaragoza y Valladolid, donde al cierre del ejercicio se tiene un volumen de edificabilidad de 197.022 m², con una inversión actual de 70.396 miles de euros, lo que contribuirá al futuro crecimiento de nuestra compañía.
5. El volumen de compras y compromisos de adquisición de suelo durante el año 2005, realizado por Realia Business, S.A. y sus sociedades dependientes, ascendió a la cantidad de 287.526 miles de euros, con un techo edificable superior a los 875.000 metros cuadrados, lo cual denota el esfuerzo inversor realizado por la compañía. Esta actividad inversora, junto con el banco de suelo histórico, lleva a la Sociedad a tener un stock muy próximo a los 10.000.000 m² brutos y una edificabilidad estimada de 3.800.000 m² sobre rasante (mayoritariamente destinada a suelo residencial), lo cual hace que el futuro de Realia esté sólidamente sustentado.

6. Tal y como se indicaba en informes de gestión de años anteriores, y tras tener entre sus activos grandes bolsas de suelo con gestión urbanística, durante el presente ejercicio 2005, se ha procedido a enajenar suelo excedentario que ha contribuido a una adecuada rotación de suelos, con una importante contribución a la actividad y al margen de negocio.

7. Las ventas en contrato privado de Realia Business, S.A. y sus sociedades participadas durante el ejercicio 2005 se ha mantenido a buen ritmo, pues el conjunto de contratos de las distintas promociones, ascendieron a 675.489 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 ejercicios venideros. Las ventas y arras pendientes de entrega acumuladas al 31-12-05, ascienden a 710.698 miles de euros, lo que supone una cobertura superior al 70% de la cifra de negocios del ejercicio 2006 y de un 30% de la de 2007.

Área de Patrimonio:

1. Se ha continuado con la gestión y desarrollo de los Centros Comerciales que se ubicarán en las localidades de Guadalajara y Leganés, así como los factory "La Noria" en Murcia. Todos estos proyectos se desarrollan en el seno de Realia Business y Portfolio Grandes Áreas Comerciales, sociedad 100% del Grupo. La inversión prevista en estos tres centros será de 235.000 miles de euros y se desarrollarán a lo largo de 2006 y 2007.

2. La Sociedad patrimonial denominada Sempreda, S.L. (100% de Realia Business), que adquirió en el ejercicio 2004 la plena titularidad del edificio "Los Cubos", situado en Madrid, c/Albacete nº 5, fue fusionada con la matriz Realia Business, S.A. e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 26/09/05. Se ha continuado con la rehabilitación integral del citado edificio, donde se estima se invertirán 7.000 miles de euros en la misma.

3. También, a través de Realia Business, S.A. se ha adquirido un edificio de 8.591 m² y 50 plazas de garaje en Madrid, plaza Manuel Becerra 17, en el que existe un contrato de arrendamiento con una rentabilidad establecida sobre la inversión realizada.

4. De acuerdo con la política de la compañía de rotar activos maduros y no estratégicos, en el ejercicio 2005 se procedió a la venta de 19.939 m² del edificio sito en Avda. Moncayo s/n de San Sebastián de los Reyes – Madrid, así como la venta de los locales comerciales (1.330 m²) del edificio sito en Pº de Gracia, 103.

Objetivos año 2006:

1. La Sociedad Realia Business, S.A. y sus sociedades participadas tienen como objetivo para el año 2006 alcanzar unas entregas de promociones próxima a los 664.000 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.
2. También para el ejercicio 2006 se iniciará la comercialización de las primeras unidades inmobiliarias en el mercado portugués y se comenzará con el primer proyecto en Polonia, lo que significa el definitivo lanzamiento de Realia en el mercado internacional.
3. 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. Se tiene previsto una inversión en adquisición de suelo de 450.000 miles de euros.
4. Dentro del área de Patrimonio, en el ejercicio 2006, 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, estimándose inversiones del orden de 360.000 miles de euros.

Exposición al riesgo

Exposición al riesgo de crédito

Los principales activos financieros del Grupo son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, e inversiones, que representan la exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a sus deudas comerciales y, en su caso, a deudas por arrendamientos. Los importes se reflejan en el balance de situación neto de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección del Grupo en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

Exposición al riesgo de interés

Las actividades de financiación de la Sociedad la exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. La Sociedad no tiene cubiertas estas exposiciones mediante la contratación de instrumentos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente IRS (Interest rate swap) y "Collars", salvo lo recogido en la nota 15 relativo a la C.B. Realia Heron. No se utilizan instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

Exposición al riesgo de liquidez

Considerando la situación estable del mercado financiero en la actualidad y el porcentaje del Ebitda respecto al endeudamiento, que a 31 de diciembre de 2005 supone un 32,30%, Realia Business estima que todas sus operaciones crediticias podrán ser renovadas y en caso de ser necesario ampliadas, con lo cual a medio plazo no hay indicios de que la Sociedad pueda tener problemas de liquidez a corto plazo.

Acciones Propias y política de Investigación y Desarrollo

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

El 18 de enero de 2006 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 12.386 miles de euros.



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: **Juan A. del Prado**
Fotografía: **Manuel Villar**

Depósito Legal: XXXXXX