C N M V
Registro de Auditorías
Emisores
Nº 10788

Realia Business, S.A

Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2007 e Informe de Gestión, junto con el Informe de Auditoría Independiente

Deloitte

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

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Realia Business, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2007, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas de balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2007, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2007. Con fecha 8 de marzo de 2007 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales de 2006, en el que expresamos una opinión favorable.

3. Realia Business, S.A. es la sociedad dominante de un grupo de sociedades que presenta cuentas anuales consolidadas de forma separada de las cuentas anuales adjuntas. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes, preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), que presentan un patrimonio neto consolidado atribuible, activos y resultados netos consolidados atribuibles de 690.526, 3.900.445 y 140.444 miles de euros, respectivamente, en el que expresamos una opinión favorable.

4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2007 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Realia Business, S.A. al 31 de diciembre de 2007 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuadas, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2007 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2007. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692

Javier Parada Pardo

1 de abril de 2008

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año **2008** Nº **01/08/05068**

COPIA GRATUITA

Este informe está sujeto a la tasa aplicable establecida en la Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

0,15 €

8P0849470

Valerio Pérez de Madrid y Palá - NOTARIO DE MADRID - NIHIL PRIUS FIDE

12/2007

Realia Business, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio 2007 e
Informe de Gestión

12/2007

REALIA BUSINESS, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

(Miles de Euros)

ACTIVO	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006
INMOVILIZADO:		
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 5)	993	1.114
Inmovilizaciones materiales (Nota 6)	4.821	512.420
Construcciones para arrendamiento	3.062	436.818
Construcciones para uso propio	-	7.406
Otros conceptos	5.096	61.360
Anticipos y construcciones en curso	-	84.547
Amortización acumulada	(3.297)	(77.711)
Provisiones	(40)	-
Inmovilizaciones financieras (Nota 7)	672.180	734.624
Acciones propias (Nota 8)	15.251	-
Deudores a largo plazo (Nota 11)	17.629	15.005
Total inmovilizado	710.874	1.263.163
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 9)	585	367
ACTIVO CIRCULANTE:		
Existencias (Nota 10)-	1.086.716	998.382
Terrenos y solares	594.721	553.056
Otros aprovisionamientos	60	-
Promociones en curso de ciclo corto	198.117	210.247
Promociones en curso de ciclo largo	166.784	123.517
Edificios construidos	115.033	78.442
Anticipos a proveedores	21.221	33.120
Provisión por depreciación	(9.220)	-
Deudores (Nota 11)	31.865	106.026
Inversiones financieras temporales (Nota 13)	4.700	2.062
Tesorería	524	3.288
Ajustes por periodificación (Nota 9)	1.043	1.540
Total activo circulante	1.124.848	1.111.298
TOTAL ACTIVO	1.836.307	2.374.828

PASIVO	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006
FONDOS PROPIOS (Nota 14):		
Capital suscrito	66.570	66.570
Prima de emisión	215.851	215.851
Reservas	320.796	264.906
Beneficio del ejercicio	89.131	157.145
Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio (Nota 3)	(65.872)	(67.772)
Total fondos propios	626.476	636.700
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	85	1.348
PROVISIÓN PARA RIESGOS Y GASTOS (Notas 7 y 20)	23.518	23.518
ACREEDORES A LARGO PLAZO:		
Deudas con Entidades de crédito (Nota 15)	191.577	122.906
Empresas del Grupo y asociadas (Notas 15 y 17)	382.347	316.605
Acreedores por operaciones de tráfico (Nota 16)	138.324	140.040
Total acreedores a largo plazo	712.248	579.551
ACREEDORES A CORTO PLAZO:		
Deudas con Entidades de crédito (Nota 15)	78.514	371.786
Empresas del Grupo y Asociadas (Notas 15 y 17)	94.340	368.924
Acreedores comerciales (Nota 16)	260.997	307.406
Otras deudas no comerciales (Nota 18)	30.176	74.736
Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 20)	9.800	9.899
Ajustes por periodificación	153	960
Total acreedores a corto plazo	473.980	1.133.711
TOTAL PASIVO	1.836.307	2.374.828

Las Notas 1 a 27 descritas en la Memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2007.

TIMBRE DEL ESTADO

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

12/2007

REALIA BUSINESS, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

(Miles de Euros)

DEBE	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006
GASTOS:		
Gastos de explotación-		
Aprovisionamientos (Nota 22.b)	319.180	389.837
Gastos de personal (Nota 22.c)	15.036	13.708
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado (Notas 5 y 6)	875	9.654
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 22.d)	9.135	1.292
Variación de la provisión para riesgos (Nota 20)	(99)	3.421
Otros gastos de explotación	41.312	48.141
	385.439	466.053
Beneficios de explotación	**150.994**	**168.386**
Gastos financieros-		
Gastos financieros y gastos asimilados	29.747	31.683
Beneficios de las actividades ordinarias	**128.400**	**140.420**
Pérdidas y gastos extraordinarios-		
Variación de las provisiones de inmovilizado (Notas 6 y 7)	(145)	(28.298)
Pérdidas procedentes del inmovilizado y cartera de control	1	1
Gastos extraordinarios	27	118
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	-	-
	(117)	(28.179)
Resultados extraordinarios positivos	**528**	**83.756**
Beneficios antes de impuestos	**128.928**	**224.176**
Impuesto sobre Sociedades (Nota 19)	39.797	67.031
Beneficio del ejercicio	**89.131**	**157.145**

HABER	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006
INGRESOS:		
Ingresos de explotación-		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 22.a)	464.389	617.417
Aumento de existencias de productos en curso y terminados	67.537	14.813
Otros ingresos de explotación	4.507	2.209
	536.433	634.439
Ingresos financieros-		
Ingresos en participaciones de capital (Nota 7)	4.921	2.160
Otros intereses e ingresos asimilados	2.232	1.557
	7.153	3.717
Resultados financieros negativos	**22.594**	**27.966**
Beneficios e ingresos extraordinarios-		
Beneficios en enajenación de inmovilizado y cartera de control (Notas 6 y 7)	389	55.550
Ingresos extraordinarios	22	27
Ingresos de ejercicios anteriores	-	-
	411	55.577
Resultados extraordinarios negativos	-	-

Las Notas 1 a 27 descritas en la Memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007.

TIMBRE DEL ESTADO
0,15 €
PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES
Valerio Pérez de Madrid y Palá - NOTARIO DE MADRID

12/2007

27. Cuadro de financiación de los ejercicios 2007 y 2006

APLICACIONES	Miles de Euros Ejercicio 2007		2006
		Salidas por escisión	
Adquisiciones de inmovilizado:			
Inmovilizaciones inmateriales	163		795
Inmovilizaciones materiales	4.398		87.599
Inmovilizaciones financieras	8.485	552.961	601.832
Deudores a largo plazo	2.624		6.836
Dividendos complementarios	12.298		11.280
Pago dividendo a cuenta	65.872		67.772
Acreedores a largo plazo	-	30.514	1.595
Traspasos de existencias a inmovilizado material	-		8.299
Acciones propias	36.436		-
Gastos a distribuir en varios ejercicios	218		
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.263		
TOTAL APLICACIONES	131.757	583.475	786.008
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	146.101	527.180	-
TOTAL	277.858	1.110.655	786.008

ORÍGENES	Miles de Euros Ejercicio 2007		2006
		Salidas por escisión	
Recursos procedentes de las operaciones:			
Resultado del ejercicio	89.131		157.145
Amortizaciones	875		9.654
Gastos e ingresos derivados de intereses diferidos	-		598
Provisión inmovilizado material y financiero	(145)		(36.253)
Provisión riesgos	-		1.728
Pérdidas en enajenación del inmovilizado material y cartera	1		2
Beneficio en enajenación de inmovilizado material y cartera de control	(389)		(55.550)
Recursos procedentes de las operaciones	89.473		77.324
Enajenación de inmovilizado:			
Inmovilizaciones inmateriales	-	1	-
Inmovilizaciones materiales	245	511.121	39.254
Inmovilizaciones financieras	24.929	599.533	63.872
Acreedores a largo plazo	163.211		-
Ingresos a distribuir en varios ejercicios			1.338
TOTAL ORÍGENES	277.858	1.110.655	181.788
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)			604.220
TOTAL	277.858	1.110.655	786.008

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Miles de euros 2007 Aumento	2007 Disminución	2007 Salidas por escisión	2006 Aumento	2006 Disminución
Existencias	88.334	-	-	73.926	-
Deudores	-	73.982	(179)	56.216	
Acreedores	131.447	-	528.284	-	719.064
Inversiones financieras temporales	2.792	-	(154)	-	16.537
Tesorería	-	2.003	(761)	748	-
Ajustes por periodificación	-	487	(10)	491	-
TOTAL	222.573	76.472	527.180	131.381	735.601
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	146.101	-	527.180	-	604.220

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15

NOTARIO DE MADRID
Pedro de Madrid y Palá

Realia Business, S.A.

Memoria del Ejercicio Anual Terminado
el 31 de Diciembre de 2007

1. Actividad de la Empresa

La Sociedad se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en el Pº de la Castellana nº 216, Puerta de Europa, de Madrid. Con fecha 13 de abril de 2000 la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima. Con fecha 5 de mayo de 2000 la Junta General de Accionistas de Produsa Este, S.A. aprobó las aportaciones del patrimonio resultantes de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. y de las participaciones correspondientes a Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L., Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A., Técnicas de Mantenimiento Integral, S.L. y 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. Con fecha 8 de junio de 2005 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realia Business, S.A. con la sociedad Sempreda, S.L. participada al 100% directamente por la primera, inscribiéndose en el Registro Mercantil el día 26 de septiembre del mismo año. La información exigida legalmente en relación con esta operación se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 2005.

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

Con fecha 5 de febrero de 2007, teniendo en cuenta la voluntad de la Sociedad de formar parte del Mercado de Valores durante el ejercicio 2007, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la reestructuración del Grupo Realia, mediante la constitución de una nueva Sociedad denominada "REALIA PATRIMONIO, S.L." Sociedad Unipersonal, cuyo único socio es la propia REALIA Business, S.A., y a la que se aporta la actividad patrimonial del Grupo Realia. La actividad patrimonial consta de la actividad de arrendamiento y gestión integral de edificios de oficinas y centros comerciales y de ocio propiedad de REALIA Business, S.A., que incluye las acciones de las que ésta es titular en el capital social de las Compañías "PLANIGESA, S.A.", "PORTFOLIO DE GRANDES ÁREAS COMERCIALES, S.A.U", "ASUNTOS GENERALES INMOBILIARIOS, S.A. (AGINSA)", SETECAMPOS, S.A., HERMANOS REVILLA, S.A. y "SIIC DE PARIS". La fecha de efectividad económica de esta operación es el 1 de enero de 2007, fecha a partir de la cual todas las operaciones relativas a dicha rama de actividad diferenciada se entenderán hechas por la nueva sociedad "REALIA PATRIMONIO, S.L.".

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15

8P0849475

Valerio Pelez de Madrid y Palá - MADRID

Los importes del activo y del pasivo aportados y relacionados con dicha actividad patrimonial, afectos a la misma, al 1 de enero de 2007, eran los siguientes:

Activo	Miles de Euros	Pasivo	Miles de Euros
Inmovilizaciones inmateriales	1	Deudas con entidades de crédito	22.455
Inmovilizaciones materiales	511.121	Deudas con empresas del grupo y asociadas	727
Inmovilizaciones financieras	599.533	Otros acreedores	7.332
Total inmovilizado	**1.110.655**	**Total acreedores a largo plazo**	**30.514**
		Deudas con entidades de crédito	261.503
		Deudas con empresas del grupo y asociadas	261.068
Deudores	179	Acreedores comerciales	4.627
Inversiones financieras temporales	154	Otras deudas no comerciales	174
Tesorería	761	Ajustes por periodificación	912
Ajustes por periodificación	10	**Total pasivo circulante**	**528.284**
Total activo circulante	**1.104**		
Total	**1.111.759**		**558.798**

La aportación se ha sometido al régimen de neutralidad fiscal establecido por el Título VII, Capítulo VIII del Real Decreto legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades.

Los bienes susceptibles de amortización transmitidos a través de dicha escisión por Realia Business, S.A. fueron adquiridos o incorporados entre los ejercicios 1997 (fecha de constitución de Produsa Este, S.L. que posteriormente con fecha 16 de junio de 2000 cambió su denominación a la actual Realia Business, S.A.) y 2006, y han sido aportados por el valor neto contable detallado en el cuadro anterior.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

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

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

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

3. Distribución de resultados

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta, presenta unos beneficios después de impuestos de 89.131 miles de euros. El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas la siguiente distribución de resultados:

	Miles de Euros
Beneficio del ejercicio antes de distribución	**89.131**
Distribución	
Primer Dividendo a cuenta	0,12€ por acción con derecho a retribución
Segundo Dividendo a cuenta	0,12€ por acción con derecho a retribución
Dividendo Complementario	0,014€ por acción con derecho a retribución
A Reserva Voluntaria	Se le asignará el importe que corresponda una vez se haya liquidado el dividendo complementario a las acciones en circulación con derecho a retribución en el momento del pago.

Los Consejos de Administración de fechas 22 de junio y 20 de noviembre de 2007 acordaron pagar a los accionistas a cuenta del dividendo que apruebe la Junta General los siguientes importes y valores sobre el valor nominal de la acción:

Fecha	Miles de Euros Importe	% nominal acción
22 de junio de 2007	33.285	50,0%
20 de noviembre de 2007	33.285	50,0%
Total	**66.570**	**100,0%**

De los dividendos a cuenta acordados por los Consejos de Administración la parte correspondiente a las acciones propias de la Sociedad, por importe de 698 miles de euros, no han sido distribuidos.

Al 31 de diciembre de 2007 se encuentra pendientes de pago 129 miles de euros, recogidos dentro del epígrafe "Otras deudas no comerciales" (Nota 18).

Se incluye a continuación el cuadro demostrativo de la existencia de liquidez suficiente, que tuvieron en cuenta las mencionadas Comisiones Ejecutivas para decidir el pago a cuenta de los dividendos del ejercicio 2007.

	Miles de Euros	
	31 de mayo 2007	**31 de octubre 2007**
Resultado neto de impuestos	34.914	69.707
"Cash flow" neto de impuestos	35.613	72.423
Tesorería y disponible en otras fuentes de financiación	344.415	240.366

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

4. Normas de valoración

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

a) Inmovilizado inmaterial

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Valores negociables y otras inversiones financieras

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

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

Se consideran empresas del Grupo aquéllas en las que se posee más del 50% del capital social o cuando los estatutos sociales u otros acuerdos otorgan a Realia Business, S.A. el control de la sociedad, y son empresas asociadas cuando la participación se encuentra por encima del 20% y existe influencia significativa en la gestión.

La Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades que se detallan en el Anexo I. Las principales magnitudes de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia correspondientes al ejercicio 2007 elaboradas de acuerdo con lo establecido en la Disposición Final Undécima de la Ley 62/2003 de 30 de diciembre, aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por la Unión Europea, son las siguientes:

	Miles de Euros
Total activo	3.900.445
Patrimonio neto:	**978.900**
- De la Sociedad dominante	690.526
- De los accionistas minoritarios	288.374
Importe neto de la cifra de negocios	**751.587**
Resultado del ejercicio	**169.058**
- De la Sociedad dominante	140.444
- De los accionistas minoritarios	28.614

d) Acciones propias

Las acciones propias se valoran al coste de adquisición, valor de mercado o valor teórico contable, el menor. Como valor de mercado se considera la cotización del último trimestre o la del cierre del ejercicio, la menor. La Sociedad sigue los criterios contables establecidos en la consulta 48 de diciembre de 2001 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) dotando, en su caso, las provisiones por autocartera necesarias contra la cuenta de resultados -hasta valor de cotización de las acciones propias- o contra reservas -hasta el valor teórico contable consolidado de las mismas-.

e) Créditos no comerciales

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

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

f) Gastos a distribuir en varios ejercicios

Se incluyen los gastos financieros explícitos por aplazamiento en el pago de compra de suelo u otros activos inmobiliarios.

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

g) Existencias

Las existencias se valoran de acuerdo a los siguientes criterios:

1. Terrenos y solares:

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

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

2. Promociones en curso:

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

3. Productos terminados:

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

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

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

h) Provisiones para riesgos y operaciones de tráfico

La Sociedad provisiona los gastos previstos desde la terminación de la promoción hasta la liquidación definitiva y vencimiento de la responsabilidad por defectos de calidad, vicios ocultos, reparaciones extraordinarias, costes del servicio postventa y otras contingencias en los inmuebles entregados, terminados y pendientes de venta.

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

i) Deudas

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

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

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

j) Impuestos sobre Sociedades

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

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15

8P0849480 Valerio Pérez de Madrid y Palá - Notario de Madrid

k) Ingresos y gastos

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

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

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

Los ingresos por venta de terrenos y solares se reconocen en el momento de transferencia de los riesgos y beneficios al comprador, que normalmente coincide con la escrituración y traspaso de la propiedad.

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

l) Medioambiente

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

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

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

m) Uniones Temporales de Empresas y Comunidad de bienes

La Sociedad integra en cada partida del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias la parte proporcional a su participación de los correspondientes saldos de los balances y cuentas de pérdidas y ganancias de las Uniones Temporales de Empresas y Comunidades de Bienes en las que participa.

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

A continuación se presentan las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2007, de las Uniones Temporales de Empresas y Comunidades de Bienes:

	Uniones Temporales de Empresas, Agrupaciones de Interés Económico y Comunidades de Bienes
Importe neto de la cifra de negocios	27.872
Beneficio de explotación	7.469
Activos	32.201
Pasivos	22.058

De las Uniones Temporales de Empresas y Comunidades de Bienes que integran el balance y cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2007, ninguna se ve sometida a auditoría.

n) Planes de pensiones y obligaciones similares

La Sociedad mantiene un compromiso con los empleados de la misma con al menos dos años de antigüedad formalizado a través de un plan de pensiones externalizado de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones. La aportación acumulada total al 31 de diciembre de 2007 asciende a 3.300 miles de euros, ascendiendo el gasto del ejercicio a 557 miles de euros (véase Nota 22.c). Dichos compromisos por pensiones se encuentran cubiertos con una póliza de seguro para las aportaciones superiores a los límites establecidos por la Ley 35/2006. No existen otros planes de pensiones ni compromisos adicionales.

ñ) Instrumentos financieros derivados

En cumplimiento del artículo 200 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas modificado por la Ley 62/2003 de 30 de diciembre, hay que indicar para cada clase de instrumento financiero derivado, el valor razonable e información sobre el alcance y naturaleza de los mismos. Al 31 de diciembre de 2007 la Sociedad no tiene suscritos instrumentos financieros derivados.

o) Transacciones en moneda extranjera

Los saldos de las cuentas a cobrar y pagar en moneda extranjera se valoran en euros mediante la aplicación de los tipos de cambio en vigor a la fecha del balance de situación, imputándose las diferencias negativas que se generan a resultados, mientras que las positivas se difieren hasta su realización. Las diferencias que se producen, como consecuencia de las fluctuaciones en los tipos de cambio entre el momento del cobro o pago y la fecha en que se realizaron las operaciones o se actualizó su valor, se imputan a los resultados del ejercicio.

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15

8P0849482

NOTARIO DE MADRID - Valerio Pelez de Madrid y Palá

5. Inmovilizado inmaterial

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

	Miles de Euros				
	Saldo 31/12/2006	Salidas por escisión	Adiciones	Traspasos	Saldo 31/12/2007
Coste:					
Aplicaciones informáticas	1.856	(144)	13	149	1.874
Anticipos	473	-	150	(149)	474
Total coste	2.329	(144)	163	-	2.348
Amortización acumulada:					
Aplicaciones informáticas	(1.215)	143	(283)	-	(1.355)
Total amortización acumulada	(1.215)	143	(283)	-	(1.355)
Total coste neto	**1.114**	**(1)**	**(120)**	**-**	**993**

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2007 ascienden a 929 miles de euros.

6. Inmovilizado material

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

	Miles de Euros				
	Saldo 31/12/2006	Salidas por escisión	Adiciones	Bajas	Saldo 31/12/2007
Terrenos y construcciones	444.230	(444.229)	3.061	-	3.062
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	58.590	(56.905)	1.015	(244)	2.456
Otro inmovilizado	2.764	(445)	322	(1)	2.640
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	84.547	(84.547)	-	-	-
Total coste	590.131	(586.126)	4.398	(245)	8.158
Amortización acumulada:					
Construcciones	(40.037)	40.037	(31)	-	(31)
Otras instalaciones, utillaje, mobiliario y otro inmovilizado	(37.674)	34.968	(561)	1	(3.266)
Total amortización acumulada	(77.711)	75.005	(592)	1	(3.297)
Provisión por depreciación de inmovilizado	-	-	(40)	-	(40)
Total coste neto	**512.420**	**(511.121)**	**3.766**	**(244)**	**4.821**

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2007 ascienden a 1.666 miles de euros que corresponden fundamentalmente a equipos de procesos de información.

Terrenos y construcciones

La adición más significativa del epígrafe de "Terrenos y construcciones" del ejercicio 2007 se origina como consecuencia de la compra de una planta del Edificio Auge destinada a oficinas y almacén, sita en la calle María Tubau de Madrid a la sociedad Técnicas de Mantenimiento Inmobiliario, S.A., previamente a la venta de la misma (véase Nota 7), por importe de 3.000 miles de euros, correspondiendo 1.029 miles de euros al valor del suelo.

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

7. Inmovilizado financiero

Los movimientos habidos durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007 en las diversas cuentas del epígrafe de "Inmovilizaciones financieras" han sido los siguientes:

	Saldo 31/12/2006	Salidas por escisión	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo 31/12/2007
Participaciones en empresas del Grupo	623.258	(588.395)	553.950	(340)	-	588.473
Participaciones en empresas asociadas	96.913	(9.216)	-	-	-	87.697
Créditos a empresas del Grupo a Largo Plazo	12.385	-	7.537	(19.727)	-	195
Créditos a empresas asociadas a Largo Plazo	3.683	-	137	-	(3.820)	-
Otros créditos a Largo Plazo	2.000	-	12	(789)	-	1.223
Depósitos y fianzas	5.860	(5.493)	-	(56)	-	311
	744.099	(603.104)	561.636	(20.912)	(3.820)	677.899
Provisiones	(9.475)	3.571	(2.084)	2.269		(5.719)
Valor neto	**734.624**	**(599.533)**	**559.552**	**(18.643)**	**(3.820)**	**672.180**

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

Adiciones del ejercicio 2007

Las adiciones del ejercicio en el epígrafe de "Participaciones en empresas del Grupo" corresponden fundamentalmente a la constitución por escisión de rama de actividad, de Realia Patrimonio, S.L.U., participada al 100% por Realia Business, S.A.

Con fecha 13 de febrero de 2007, se eleva a público la escritura por la que Realia Business, S.A. constituye la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U. mediante la aportación de su rama de actividad patrimonial, y cuantas participaciones en sociedades con idéntica actividad poseía. La constitución se realiza con fecha de efectividad económica 1 de enero de 2007.

La constitución se realiza por la aportación no dineraria del socio único, mediante la integración de los activos escindidos en su balance, correspondientes a las acciones de "PLANIGESA, S.A.", "PORTFOLIO DE GRANDES ÁREAS COMERCIALES, S.A.U", "ASUNTOS GENERALES INMOBILIARIOS, S.A. (AGINSA)" y "SIIC DE PARIS". La Sociedad ha constituido el capital social de Realia Patrimonio, S.L.U. mediante la creación de 97.432.760 acciones de 1 euro de valor nominal cada una por importe total de 97.433 miles de euros. El registro de la transacción ha supuesto el reconocimiento de una prima de emisión por importe de 441.331 miles de euros. Adicionalmente, Realia Patrimonio, S.L.U. realiza una ampliación de capital por importe de 2.567 miles de euros representadas por 2.567.240 acciones de 1 euro de valor nominal, mediante la incorporación de las acciones de SETECAMPOS, S.A. y HERMANOS REVILLA, S.A. Igualmente, el registro de la transacción ha supuesto el reconocimiento de una prima de emisión por importe de 11.629 miles de euros.

El coste de la participación de la Sociedad en Realia Patrimonio, S.L.U. asciende a 552.960 miles de euros, correspondiente al valor de los Fondos propios iniciales aportados.

Al 31 de diciembre de 2007 el capital social de Realia Patrimonio, S.L.U. está representado por 100.000.000 acciones al portador de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas por el accionista único, Realia Business, S.A.

Retiros del ejercicio 2007

Con fecha 30 de marzo de 2007, se eleva a público la venta del 100% de la participación de Realia Business en la sociedad Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.A., por importe de 1.511 miles de euros. El resultado obtenido por esta enajenación ha ascendido a 389 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe de "Beneficios en enajenación de inmovilizado y cartera de control" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. En consecuencia, se produce una disminución en el ejercicio en el epígrafe de "Participaciones en empresas del Grupo" por importe de 340 miles de euros de coste.

Como consecuencia de la aportación de acciones de Portfolio Grandes Áreas Comerciales a la recién constituida Realia Patrimonio, S.L.U., la Sociedad y Portfolio Grandes Áreas Comerciales han procedido a la cancelación del préstamo constituido en el ejercicio 2005, La cancelación del mismo ha supuesto un retiro de crédito por importe total de 19.355 miles de euros más 362 miles de euros de intereses. En el mes de noviembre del ejercicio 2005 la Sociedad concedió un crédito a la empresa asociada Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. con un límite de 12.000 miles de euros y vencimiento 25 de noviembre de 2008, devengando un interés anual del Euribor más 0,25%. Al 31 de diciembre de 2007 la totalidad del importe dispuesto por la sociedad del Grupo asciende a 3.589 miles de euros mas unos intereses devengados de 243 miles de euros que han sido traspasados al corto plazo en el epígrafe inversiones financieras temporales del balance de situación adjunto (véase Nota 13).

La Sociedad ha obtenido 4.921 miles de euros en concepto de dividendos, de las distintas sociedades en las que participa.

8. Acciones propias

La Sociedad posee 5.819.208 acciones propias a 31 de diciembre de 2007, de valor nominal 0,24 euros, que representan el 2,098% del capital social, siendo su valor neto en libros de 15.251 miles de euros una vez deducida el importe de la provisión, que asciende a 21.185 miles de euros, registrada contra reservas

voluntarias para recoger el menor valor de acuerdo con el valor teórico contable a nivel consolidado de la acción de acuerdo con la normativa publicada en su consulta 48 de diciembre de 2001 por el ICAC.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 79, 3º de la Ley de Sociedades Anónimas, la Sociedad tiene establecida, con cargo a reservas voluntarias, la reserva para acciones propias por un importe de 15.251 miles de euros. Esta reserva tiene el carácter de indisponible mientras las acciones no sean enajenadas o amortizadas.

El movimiento en el ejercicio ha sido el siguiente:

	Acciones	Miles de Euros
Saldo a 31-12-06	-	-
Compras	5.819.208	36.436
Ajuste a valor teórico contable		(21.185)
Saldo a 31-12-07	**5.819.208**	**15.251**

9. Gastos a distribuir en varios ejercicios

El epígrafe de "Gastos a distribuir en varios ejercicios" incluye en su totalidad los intereses generados por el pago aplazado en la adquisición de diversos suelos, fundamentalmente en Mallorca y Valencia, cuyo devengo se produce a largo plazo.

La parte de estos intereses con vencimiento inferior a un ejercicio se encuentran registrados en el epígrafe de "Ajustes por periodificación" del activo del balance de situación a 31 de diciembre de 2007 adjunto, por un importe de 823 miles de euros.

10. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2007, en su práctica totalidad de uso residencial, es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Costes	Provisión	Neto
Terrenos y solares	594.721	(9.148)	585.573
Otros aprovisionamientos	60	(60)	-
Obras en curso de construcción de ciclo corto	198.117	-	198.117
Obras en curso de construcción de ciclo largo	166.784	-	166.784
Edificios construidos	115.033	(12)	115.033
Anticipos a proveedores	21.221	-	21.221
Total	**1.095.936**	**(9.220)**	**1.086.716**

El movimiento habido durante el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2007 en los principales epígrafes de existencias ha sido el siguiente:

	Miles de Euros				
	Saldo 31/12/2006	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo 31/12/2007
Terrenos y solares	553.056	174.939	(86.545)	(46.729)	594.721
Otros aprovisionamientos	-	60	-	-	60
Obras en curso de construcción de ciclo corto	210.247	123.621	(2.398)	(133.353)	198.117
Obras en curso de construcción de ciclo largo	123.517	63.231	(59)	(19.905)	166.784
Edificios construidos	78.442	-	(163.396)	199.987	115.033
Provisiones	-	(9.220)	-	-	(9.220)
	965.262	**352.631**	**(252.398)**	-	**1.065.495**

Durante el ejercicio 2007 las adiciones más significativas habidas en el epígrafe de "Terrenos y solares" han sido las siguientes:

	Provincia	Miles de Euros
San Gregorio	Zaragoza	61.492
Villaseca de la Sagra	Toledo	38.962
El Saboyal de San Mateo Gállego	Zaragoza	27.105
San Juan (Nou de Nazaret)	Alicante	8.313
Las Torres	Gran Canaria	8.921
Valdemoro	Madrid	8.334
Valdebebas	Madrid	1.698
Guillena P-29	Sevilla	1.143
Fuenlabrada PP.II	Madrid	1.520
Retamar de la Huerta	Madrid	6.613
		164.101

Con motivo de la aportación de rama de actividad realizada por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. durante el ejercicio 1993, la Sociedad recibió, entre otros, el solar Valdemoro (Madrid), al que se efectuaron efectuaron reasignaciones sobre el valor contable aportado por importes de 1.044 miles de euros. Durante el ejercicio 2007 no se ha realizado ningún ajuste de carácter fiscal. La reversión total a origen asciende a la cantidad de 501 miles de euros respectivamente.

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2007 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 299.863 miles de euros, de los cuales 98.838 miles de euros se han materializado en pagos o efectos comerciales y otros medios y se encuentran registrados como "Anticipos de clientes" en los epígrafes "Acreedores comerciales" y "Acreedores por operaciones de tráfico" del corto y largo plazo respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2007 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 144.198 miles de euros. Compromisos por importe de 1122.608 miles de euros se han materializado con pagos de 20.245 miles de euros, que se encuentran registrados en la rúbrica "Anticipos a proveedores" del epígrafe de existencias del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2007.

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

8P0849487 Valerio Peláez de Madrid y Palá - Notario

El detalle del epígrafe de "Anticipos a proveedores" a 31 de diciembre de 2007 es el siguiente detalle:

Suelos	Provincia	Miles de Euros
Valdemoro R-7	Madrid	3.267
Ciempozuelos Sector 3	Madrid	1.929
Ciempozuelos Sector 2	Madrid	639
Guillena	Sevilla	7.440
Alhaurín de la Torre	Málaga	6.000
Patraix	Valencia	863
Resto suelos y otros		1.083
		21.221

Estos anticipos corresponden principalmente a las cantidades pagadas a cuenta de suelo a adquirir y para los que al 31 de diciembre de 2007 no se había producido la transmisión de la propiedad a la Sociedad.

Durante el ejercicio 2007 la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros en existencias.

El valor razonable de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2007, calculado en función de tasaciones realizadas por CB. Richard Ellis, tasador independiente no vinculado, asciende a 1.757.980 miles de euros.

Durante el ejercicio 2007 la Sociedad ha constituido provisiones sobre determinados terrenos por un importe de 9.148 miles de euros para cubrir el exceso sobre el valor de mercado.

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

11. Deudores

El desglose del epígrafe de "Deudores" a corto plazo del balance de situación al 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros
Efectos a cobrar a corto plazo	18.322
Clientes dudoso cobro	308
Otros deudores	13.951
	32.581
Provisión para insolvencias	(716)
	31.865

El saldo de efectos a cobrar a corto plazo del balance de situación adjunto recoge los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos cuyos vencimientos son durante el ejercicio 2008.

Los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos cuyo vencimiento es posterior al año 2008, se encuentran recogidos en el epígrafe de "Deudores a largo plazo" del balance de situación adjunto.

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15

8P0849488

Palá - Madrid y Pedro de Madrid

El apartado "Otros deudores" presenta el siguiente desglose:

	Miles de Euros
Empresas del Grupo	4.181
Empresas asociadas	7
Administraciones Públicas (Nota 12)	7.833
Deudores varios	1.930
	13.951

Al 31 de diciembre de 2007, los saldos mantenidos con empresas del Grupo y empresas asociadas corresponden a operaciones de tráfico (Nota 22.e).

12. Administraciones Públicas

El detalle de los saldos mantenidos con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2007 e incluidos en los epígrafes deudores y acreedores no comerciales, presenta el siguiente detalle:

	Miles de Euros
Saldos deudores (Nota 11):	
IGIC	376
Hacienda Pública deudor por IVA	1.367
Hacienda Pública IVA/IGIC soportado diferido	5.169
Impuestos anticipados (Nota 19)	921
	7.833
Saldos acreedores (Nota 18):	
Impuesto sobre el valor añadido, acreedor	4.943
Impuesto sobre Sociedades a pagar (Nota 19)	9.941
Hacienda Pública por retenciones practicadas	3.004
Hacienda Pública IVA/IGIC repercutido diferido	(9)
Organismos de la Seguridad Social	164
Impuestos diferidos (Nota 19)	8.512
Otros impuestos a pagar	2.737
	29.292

13. Inversiones financieras temporales

El detalle del saldo recogido en el epígrafe "Inversiones financieras temporales" del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros
Créditos empresas del grupo	357
Créditos a empresas asociadas (Nota 7)	4.012
Otros créditos	15
Cartera de valores	189
Depósitos y fianzas constituidos	127
	4.700

14. Fondos propios

El movimiento habido en las cuentas de epígrafe de "Fondos propios" durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo 31/12/2006	Distribución Resultado Ejercicio 2006	Otros movimientos	Saldo 31/12/2007
Capital	66.570	-	-	66.570
Prima de emisión	215.851	-	-	215.851
Reserva legal	15.291	-	-	15.291
Reservas indisponibles	43.764	-	15.251	59.015
Reserva voluntaria	205.738	77.075	(36.436)	246.377
Diferencia redenominación capital a euros	113	-	-	113
Resultado del ejercicio	157.145	(157.145)	89.131	89.131
Dividendo resultado 2006	-	-	-	-
Dividendo complementario	-	12.298	(12.298)	-
Dividendo activo a cuenta	(67.772)	67.772	(65.872)	(65.872)
Total fondos propios	**636.700**	-	**(10.224)**	**626.476**

a) Capital social

Con fecha 12 de abril de 2007, la Junta General de Socios, en atención a la solicitud de admisión a cotización de las acciones de Sociedad, prevista en el acuerdo de esa misma Junta, y con el fin de facilitar la adecuada difusión de sus acciones, acuerda reducir el valor nominal de las acciones de la Sociedad de 0,72 euros a 0,24 euros por acción, mediante el desdoblamiento de cada una de las 92.458.774 acciones en circulación que integran el capital social de la Sociedad en 277.376.322 nuevas acciones en la proporción de tres acciones nuevas por cada acción antigua, sin que se produzca variación en la cifra del capital social de la Sociedad. Las nuevas acciones son ordinarias y atribuyen a sus titulares los mismos derechos que las acciones antiguas.

Al 31 de diciembre de 2007 las acciones de la Sociedad cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2007 y la cotización media del último trimestre ascienden a 6,50 y 6,49 euros por acción, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2007 el capital social está representado por 277.376.322 acciones al portador de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas en la forma siguiente:

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15

8P0849490

Palá - Madrid y Valdez de Madrid

	Porcentaje de Participación	Miles de Euros Importe Capital
RB Business Holding, S.A.	51,0000%	33.951
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	1,7042%	1.134
Corporación Financiera Hispánica, S.A.(Grupo FCC)	0,4006%	267
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	2,1511%	1.432
Grucycsa, S.A. (Grupo FCC)	0,0463%	31
Resto (Bolsa)	44,6978%	29.755
	100,00%	**66.570**

Otras participaciones significativas

Desde la salida a Bolsa de la compañía, varios Grupos empresariales han entrado en el capital social de Realia a través de la adquisición de acciones en el mercado. Todos ellos han transmitido su vocación de permanencia y su respaldo a la estrategia de la compañía.

	Porcentaje de Participación
Grupo Sánchez Ramade	5%
Grupo Prasa	5%
Grupo Lualca	5%

b) Prima de emisión

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

c) Reserva legal

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

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

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

d) Reserva indisponible

De las reservas indisponibles, 43.764 miles de euros se generaron el 15 de junio de 2000 debido al traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produsa Este, S.A., actualmente Realia Business, S.A.

En el ejercicio 2007 se ha constituido una nueva reserva indisponible, como consecuencia de la adquisición de acciones propias, por valor de 15.251 miles de euros (véase Nota 8).

15. Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo

Los importes dispuestos al 31 de diciembre de 2007 presentan el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	Entidades Crédito Asociadas (Nota 17)	**Entidades Crédito Ajenas al Grupo**
Deudas entidades de crédito a corto plazo	-	75.917
Préstamos hipotecarios a corto plazo	1.089	-
Intereses de deudas a corto plazo	3.570	2.597
	4.659	**78.514**
Deudas entidades crédito a largo plazo	287.411	191.577
	287.411	**191.577**
	292.070	**270.091**

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

	Miles de Euros	
	Entidades Crédito Asociadas	**Entidades Crédito Ajenas al Grupo**
2008	4.659	78.514
2009	287.411	93.080
2010 y posteriores	-	98.497
	292.070	**270.091**

Al 31 de diciembre de 2007 las deudas con entidades de crédito presentaban la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	Límite	Dispuesto
Préstamos y créditos a corto y largo plazo		
Con garantía hipotecaria	9.588	1.102
Con garantía personal	785.800	561.473
	795.388	**562.575**

El tipo de interés medio vigente al 31 de diciembre de 2007 aplicable al conjunto de endeudamiento de la Sociedad es del 4,85%.

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

16. Acreedores a corto y largo plazo

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

Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo

El detalle del epígrafe de "Acreedores por operaciones de tráfico" al 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros
Anticipos de clientes (Nota 10)	61.759
Fianzas y depósitos	49
Acreedores	2
Proveedores por compra de suelos:	
Sin instrumento de pago	349
Con efectos comerciales	76.165
	138.324

Acreedores comerciales a corto plazo

El detalle del epígrafe de "Acreedores comerciales a corto plazo" al 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros
Anticipos de clientes (Nota 10)	37.079
Proveedores por compra de suelos, ejecuciones de obra y prestaciones de servicios	
Sin instrumento de pago	70.645
Con efectos comerciales	153.273
	260.997

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15

8P0849493

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

Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

El detalle del epígrafe de "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" al 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros
Préstamos de empresas Asociadas (Nota 15)	287.411
Préstamos de empresas del Grupo	75.086
Proveedores de suelo	19.850
	382.347

Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

El detalle del epígrafe de "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" al 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros
Préstamos de entidades crédito Asociadas (Nota 15)	1.089
Préstamos de empresas del Grupo y Asociadas	17.770
Por trabajos realizados para el inmovilizado	3.035
Intereses préstamos	3.985
Por ejecución de obra y prestación de servicios	68.461
	94.340

18. Otras deudas no comerciales

El detalle del epígrafe de "Otras deudas no comerciales" a 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros
Administraciones Públicas (Nota 12)	29.292
Deudas representadas por efectos a pagar	144
Dividendo a cuenta (Nota 3)	129
Otras deudas	598
Fianzas y depósitos recibidos	13
	30.176

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15

8P0849494

NOTARIO DE MADRID - Valerio Pérez de Madrid y Palá

19. Situación fiscal

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

Con fecha 22 de diciembre de 2006 la Junta General de Accionistas de la Sociedad, aprobó acogerse, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en el período impositivo que se inicia el 1 de enero de 2007, y para los sucesivos períodos impositivos, en tanto reúna, junto con sus sociedades dependientes, los requisitos que para ello se prevén en la Ley, al régimen de consolidación fiscal regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

El grupo de consolidación fiscal está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75 % del capital.

El 2 de febrero de 2007 la Sociedad ha recibido de la Agencia tributaria el numero del grupo fiscal asignado, correspondiendo el n º 135/07. Por tanto, desde el ejercicio 2007, el Grupo Realia tributa en régimen de declaración consolidada, siendo Realia Business, S.A. la matriz del grupo fiscal.

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

	A Ingresar (Nota 12)	Gasto por Impuesto Sociedades
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	128.928	128.928
Diferencias permanentes	1.049	1.049
Base contable del impuesto	129.977	129.977
Diferencias temporales originadas en el ejercicio	(23.971)	-
Diferencias temporales originadas en ejercicios anteriores	7.210	-
Base imponible	113.216	129.977
Cuota al 32,5%	36.795	42.243
Deducciones	(1.700)	(1.700)
Cuota líquida	35.095	40.543
Retenciones y otros pagos	(25.154)	-
Ajuste impositivo ejercicios anteriores y cambio de tipos	-	(746)
Impuesto sobre Sociedades (Nota 12)	**9.941**	**39.797**

Las diferencias temporales corresponden fundamentalmente a la aplicación de ventas a plazos tanto en el ejercicio como en ejercicios anteriores.

Al 31 de diciembre de 2007 la Sociedad no tiene bases negativas pendientes de compensar ni deducciones pendientes de aplicar.

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

Impuestos anticipados:

	Miles de Euros	
	Diferencia Temporal	**Impuesto Anticipado (Nota 12)**
Saldo apertura	3.131	942
Fondo de Pensiones	(13)	(4)
Ajuste IS años anteriores	37	11
Provisión riesgos	(90)	(27)
Ajuste por efecto impositivo	(3)	(1)
	3.062	**921**

Impuestos diferidos:

	Miles de Euros	
	Diferencia Temporal	**Impuesto Diferido (Nota 12)**
Saldo apertura	11.651	3.686
Ventas a plazos de 2007	23.970	7.791
Aplicaciones por cobros 2005	(1.475)	(480)
Aplicaciones por cobros 2006	(5.832)	(1.895)
Ajuste por efecto impositivo	-	(542)
Ajuste impositivo ejercicios anteriores	-	(48)
	28.314	**8.512**

El efecto impositivo se ha calculado mediante la aplicación al importe correspondiente del tipo impositivo vigente en el ejercicio en que se originó la correspondiente partida, ajustado por el efecto ocasionado como consecuencia de la modificación de la legislación tributaria que se ha producido en el ejercicio 2007.

En este sentido, la Ley 35/2006 de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, establece, entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades, que hasta 31 de diciembre de 2006 se situaba en el 35%, de forma que dicho tipo queda establecido de la siguiente forma:

Periodos impositivos que comiencen a partir de:	**Tipo de gravamen**
1 de enero de 2007	32,5%
1 de enero de 2008	30 %

Por este motivo, en el ejercicio 2007 la Sociedad ha procedido a reestimar el importe de los impuestos anticipados y diferidos, así como de los créditos impositivos contabilizados en el balance de situación. Consecuentemente, se ha registrado un Ajuste positivo en la Imposición sobre Beneficios que se encuentra registrado dentro del epígrafe de Gasto por Impuesto sobre Sociedades de la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 542 miles de euros.

En el ejercicio 2007, la Sociedad se ha acogido a la deducción por reinversión del artículo 42 del texto refundido 4/2004 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades en unas rentas por importe de 385 miles de euros, habiéndose producido la reinversión en cumplimiento con lo establecido en los apartados 3 y 4 del citado precepto. Adicionalmente se ha acogido a la deducción por doble imposición por los dividendos recibidos en el ejercicio y de las reservas ya tributadas provenientes de la venta de inmovilizado financiero.

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

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

Al 31 de diciembre de 2007 la Sociedad tiene en curso una actuación de la Inspección de Tributos en relación con los ejercicios 2003 a 2005 para todos los impuestos estatales que le son de aplicación. En consecuencia, la Sociedad tiene abierto a inspección el último ejercicio fiscal.

Los Administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la misma como consecuencia de la inspección abierta como de la comprobación del ejercicio pendiente.

20. Provisiones para riesgos y otras operaciones de tráfico

Provisiones para riesgos

La Sociedad, al 31 de diciembre de 2007, dispone de una provisión para la cobertura de garantías de reparación y atención de postventa de las promociones entregadas hasta la fecha según el artículo 13.2.g. de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. El importe de la misma asciende a 26.502 miles de euros, de los cuales se encuentran registrados 21.115 miles de euros en el epígrafe de provisiones para riesgos y gastos, y 5.387 miles de euros en el epígrafe provisiones para operaciones de tráfico, del balance de situación del ejercicio 2007 adjunto.

Con fecha 29 de julio de 2003, se produjo la firma de una promesa recíproca de venta de hasta un 40% de los títulos de la sociedad Servicios Índice, S.A., realizándose la misma el 30 de enero de 2005. El precio de dicha venta está sujeto a la edificabilidad bruta que se reconozca en los terrenos propiedad de Servicios Índice, S.A. Al 31 de diciembre de 2007 la provisión registrada asciende a 2.403 miles de euros.

Provisiones para operaciones de tráfico

Estas provisiones cubren los pasivos que pudieran derivarse de reclamaciones de terceros como consecuencia de operaciones de tráfico pendientes de resolución al cierre del ejercicio y posibles riesgos, así como la cobertura de garantías de reparación y atención de postventa de las promociones entregadas hasta la fecha que corresponden al corto plazo. Al 31 de diciembre de 2007 el movimiento de esta cuenta ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2006	9.899
Aplicación provisión por litigios a corto plazo (Nota 22.d)	(4.512)
Dotaciones a la provisión por litigios a corto plazo (Nota 22.d)	4.413
	9.800

21. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al cierre del ejercicio, el importe global de las garantías comprometidas con terceros asciende a 371.937 miles de euros, siendo su desglose el siguiente:

	Miles de Euros
Cantidades anticipadas por clientes	67.751
Compra de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros	304.186
	371.937

El concepto "Otros", corresponde a garantías prestadas en concursos, garantías urbanísticas y reclamaciones ante Organismos y Administraciones Públicas.

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

22. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2007 por actividad y localización geográfica ha sido la siguiente:

Categorías de actividades

	Cifra de Negocios	
	Miles de Euros	%
Promociones inmobiliarias y suelos	458.300	98,69%
Alquiler de bienes inmobiliarios	139	0,03%
Servicios y otras actividades	5.950	1,28%
	464.389	**100,00%**

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15

8P0 Valerio Pérez de Madrid y Palá - NOTARIO DE MADRID

Localización geográfica de los mercados

Comunidades Autónomas	Cifra de Negocios	
	Miles de Euros	
	Importe	%
Madrid	278.890	60,06%
Andalucía	82.323	17,73%
Cataluña	12.271	2,64%
Valencia	5.825	1,25%
Castilla y León	21.152	4,55%
Canarias	7.434	1,60%
Baleares	17.830	3,84%
Asturias	359	0,08%
Castilla La Mancha	38.305	8,25%
	464.389	**100,00%**

b) Aprovisionamientos

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 de la Sociedad, es el siguiente:

	Miles de Euros
Compras de Terrenos y solares	196.289
Variación de existencias de terrenos y solares	(41.915)
Obras y servicios realizados por terceros	164.806
	319.180

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

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15

8P0849499 Valerio Pelez de Madrid y Palá - NOTARIO DE MADRID

c) Gastos de personal

La información relativa al personal de la Sociedad y su coste laboral es la siguiente:

Tipología del personal

El número de personas empleadas en la Sociedad al cierre del ejercicio 2007, distribuido por categorías profesionales y tipo de contrato, es el siguiente:

Categorías profesionales	Número de Empleados		Total
	Hombres	**Mujeres**	
Consejeros	2	-	2
Altos Directivos	5	-	5
Directivos y Titulados grado superior	44	21	65
Técnicos y titulados grado medio	29	7	36
Administrativos, vendedores y asimilados	15	54	69
	95	82	177

El detalle de los Consejeros no empleados, es el siguiente:

	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	8	3	11

Tipos de contrato

Tipo de contrato	Número Medio de Empleados
Número medio personal fijo	167
Número medio personal eventual	10
	177

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	12.324
Cargas sociales	1.688
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (Nota 4 n)	557
Otros gastos sociales	467
	15.036

d) Variación de las provisiones de tráfico

El desglose de la partida "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007 adjunta es el siguiente:

	Miles de Euros
Variación provisión existencias	
Dotación (Nota 10)	(9.220)
Aplicación	-
Variación provisión insolvencias	
Dotación	(271)
Aplicación	356
Variación otras provisiones de tráfico (Nota 20)	
Dotación	(4.413)
Aplicación	4.512
	(9.036)

e) Operaciones con empresas del Grupo y asociadas

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

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

8P0849502

Notario Pelez de Madrid y Palá

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Compra de terrenos	3.180	351
Obras y servicios realizados por terceros	52.909	14.564
Servicios exteriores	1.206	552
Gastos financieros / Deudas	3.831	10.663
Ventas	-	-
Ingresos por arrendamiento	-	-
Prestación de servicios	1.324	294
Ingresos accesorios	3.412	62
Ingresos en participaciones de capital	4.921	5
Otros intereses e ingresos asimilados	621	156

23. Impacto Medioambiental

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

Los Administradores de la Sociedad no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni estiman que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

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

24. Remuneraciones y otras prestaciones al Consejo de Administración

La Sociedad ha satisfecho la cantidad de 2.163 miles de euros en concepto de remuneración a los miembros del Consejo de Administración, no existiendo anticipos ni créditos concedidos.

La Sociedad no tiene constituidas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros antiguos y actuales del órgano de administración, salvo los miembros que forman parte de la plantilla laboral de la Sociedad para los cuales se han aportado a planes de pensiones de contribución definida, primas de seguro de vida y seguro médico de 23 y 20 miles de euros respectivamente.

Otra información

De conformidad con lo establecido en el artículo 127.ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifican la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas, hay que indicar lo siguiente:

1) En relación con la participación que tienen en el capital de otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., así como los cargos o funciones que en ellas ejerzan:

   a) El Consejero D. José Aguinaga Cárdenas declaró que participa en las sociedades Eurocis, S.A., en la que ostenta una participación del 6,2475% y de la que es Presidente; en Gran Vía 2006, SL., en la que ostenta una participación del 5,9735% y de la que es Presidente; en Gran Vía 2007, SL., en la que ostenta una participación del 7, 5% y de la que es Presidente; y en Gran Vía 2008, SL., en la que ostenta una participación del 15% y de la que es Presidente.

b) El Consejero D. Íñigo Aldaz Barrera declaró que participa en una empresa familiar de carácter patrimonial denominada Imbal, S.A., en la que es titular de una participación del 20%, y de la que es Consejero.

c) Los Consejeros E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L., D. Fernando Falcó Fernández de Córdova, Dª Carmen Iglesias Cano, D. Rafael Montes Sánchez y D. José Eugenio Trueba Gutiérrez, declararon que participan en la Sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., en la que son titulares de una participación inferior al 0,055%, y en la que los dos primeros son Consejeros, y el Sr. Montes, Consejero Delegado.

d) El resto de Consejeros han declarado que no ostentan participaciones en el capital de entidades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.

2) En relación con la realización por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.:

a) El Consejero Mediación y Diagnóstocos, S.A. declaró que sí realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vocal de los Consejos de Administración de las sociedades Ged Real Estate Eastern Investments, S.A., Ged Real Estate, S.A., Global Vía Infraestructuras, S.A. y Sotogrande, S.A.

b) El Consejero Participaciones y Cartera de Inversión, S.L., declaró que sí realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vocal de los Consejos de Administración de las sociedades Ged Real Estate Eastern Investments, S.A., Ged Real Estate, S.A., Global Vía Infraestructuras, S.A. y Sotogrande, S.A

c) El Consejero Valoración y Control, S.L. declaró que sí realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vicepresidente del Consejo de Administración de las sociedades Ged Real Estate Eastern Investments, S.A., Ged Real Estate, S.A., y como Vocal de los Consejos de Administración de las sociedades Espacio Joven Hogares, S.L., Gestecam Vivienda Joven, S.L., Imasinter Vivienda Joven, S.L., Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L. y Global Vía Infraestructura, S.A.

d) El resto de Consejeros han declarado que no realizan por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.

3) Respecto a los miembros del Consejo que asumen cargos en las sociedades en las que REALIA Business, S.A. participa directa o indirectamente, el detalle es el siguiente:

a) D. Ignacio Bayón Mariné es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas Hermanos Revilla, S.A., Planigesa, S.A., Boane 2003, S.A.U.; y de las Sociedades francesas SIIC De Paris y SIIC De Paris 8ème. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de la Sociedad española Realia Patrimonio, S.L.U., y de las Sociedades rumanas Realia Rom Real Estate, SRL. y Realia Zarea, SRL

b) D. Íñigo Aldaz Barrera es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas Hermanos Revilla, S.A., Planigesa, S.A. y Boane 2003, S.A.U.; de las Sociedades portuguesas Studio Residence Iberia, S.A. y Realia Business Portugal – Unipessoal, LDA; y de las Sociedades polacas Wilanow Realia Polska, ZOO y Realia Polska Inwestycje Spolka, ZOO. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de las Sociedades españolas Halduria, S.L.U., Mindaza, S.L.U. y Valaise, S.L.U.; y de las Sociedades rumanas Realia Rom Real Estate, SRL y Realia Zarea, SRL; y representante de uno de los consejeros de las Sociedades francesas SIIC De Paris y SIIC De Paris 8ème.

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

8P084950 3

Valerio Pelez de Madrid y Palá - Madrid

25. Remuneración a auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad durante el ejercicio 2007 han ascendido a 78 miles de euros. Adicionalmente, el auditor de cuentas ha facturado 379 miles de euros por otros conceptos en el ejercicio 2007, fundamentalmente en relación con estudios y trabajos relacionados con la salida a Bolsa de la Sociedad.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

0,15

8P0849

Valerio Pérez de Madrid y Palá - NOTARIO DE MADRID

12/2007

Realia Business, S.A.

Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio 2007

TIMBRE DEL ESTADO

0,15

8P 58

NOTARIO DE MADRID · Valeriano Pérez de Madrid y Palá

12/2007

Informe de Gestión Correspondiente al Ejercicio 2007

EVOLUCIÓN DEL EJERCICIO 2007

La actividad de Realia Business S.A. se ha visto alterada por la aportación de la rama de actividad patrimonial, tanto de los activos en arrendamiento como de los valores de las sociedades donde la actividad económica principal es la de arrendamiento. Así, con fecha 5 de Febrero de 2007 la Junta General aprobó la constitución de una nueva sociedad denominada Realia Patrimonio S.L.U., cuyo único socio es Realia Business S.A.; con esta reestructuración societaria prácticamente el único segmento de actividad de Realia Business S.A. es:

a) Promoción Inmobiliaria de viviendas.

b) Captación, gestión urbanística y desarrollo de suelo, para su posterior venta o desarrollo de promociones inmobiliarias.

Esta actividad inmobiliaria, básicamente desarrollo de viviendas (1ª y 2ª residencia), se realiza en España, Portugal, Polonia y Rumania. Dentro de España la actividad se desarrolla de forma descentralizada a través de Delegaciones con actuaciones en:

1) Madrid, Castilla-La Mancha y Castilla-León.

2) Cataluña.

3) Valencia y Murcia.

4) Andalucía Occidental (Sevilla).

5) Andalucía Oriental (Málaga y Almería).

6) Canarias.

7) Asturias.

La actividad de promoción se desarrolla principalmente a través de Realia y en ocasiones puntuales a través de sociedades con socios locales minoritarios. En el extranjero la actividad se desarrollo con filiales 100% de Realia.

Por otro lado, hasta marzo de 2007, Realia Business S.A. desarrollaba a través de las sociedades filiales Cismisa y TMI, una actividad de servicios inmobiliarios, ambas sociedades fueron enajenadas en los ejercicios 2006 y 2007, consecuentemente el grupo Realia ha abandonado dicha actividad.

Toda la información financiera que se recoge en este informe de gestión se expresa en millones de euros.

PRINCIPALES ADQUISICIONES Y ENAJENACIONES DE INMOVILIZADO FINANCIERO

REALIA PATRIMONIO S.L.U.

Según lo expuesto al inicio del presente Informe de Gestión, con fecha 13 de febrero de 2007 se creó una nueva sociedad denominada Realia Patrimonio S.L.U. (100% Realia Business) y cuyo objetivo fundamental es la diferenciación de actividades productivas de sus dos áreas de negocio y una mejor optimización económico-financiera.

TIMBRE DEL ESTADO

0,15

8P0849506

Notario Pelez de Madrid y Palá - Madrid

REALIA RON REAL STATE

Realia Rom Real State, propiedad 100% de Realia Business, ha sido constituida con fecha 26 de septiembre de 2007. El coste de esta inversión ha sido de 0,9 millones de euros, y tiene por objeto el desarrollo de la actividad de promoción en Rumania.

TMI S.A.

Con fecha 30 de Marzo de 2007, se enajenó el 100% de las acciones de la sociedad TMI.. S.A., empresa dedicada al mantenimiento integral de inmuebles.

Comparabilidad de la Información:

La salida de todos los activos y pasivos, derechos y obligaciones afectos a la actividad de patrimonio del balance de Realia Business no hacen comparable las distintas magnitudes económico financieras entre los ejercicios 2007 y 2006.

Dentro de la información consolidada del Grupo y concretamente en el correspondiente informe de gestión se analizan separadamente el segmento de promociones, que mayoritariamente es realizado por Realia Business S.A.

Algunas magnitudes significativas de Realia Business S.A. son:

Cifra de Negocios:

La cifra de negocios ha alcanzado la cifra de 464,4 M. €, la que se reparte aproximadamente al 50 % entre la entrega de promociones inmobiliarias y la venta de suelo.

Ebitda:

El Ebitda asciende a la cifra de 160,9 M.€, habiendo contribuido significativamente la venta de suelo realizada en el ejercicio.

Amortizaciones y Provisiones:

El incremento de las amortizaciones y provisiones se debe fundamentalmente a la dotación de 9,2 M.€ de provisiones correspondientes a diversos activos de promoción, no habiéndose aflorado ninguna plusvalía latente de los activos de promociones o suelos.

Resultado Financiero Neto:

Alcanza la cifra de 22,6 M. € negativos, y corresponde a la retribución del endeudamiento financiero e intragrupo que tiene la sociedad. Al cierre del ejercicio el coste medio de la deuda es del 4,85%, que gracias al bajo endeudamiento de la sociedad y a la buena solvencia de la misma, se ha mantenido en unos términos muy competitivos a pesar de las tensiones de los mercados financieros.

El grupo Realia no ha capitalizado ningún gasto financiero tanto en sus activos en curso, como en los suelos o promociones.

Beneficio Neto:

Después del impacto fiscal, el beneficio neto atribuible ha sido de 89,1 M.€ que representa un 19,2% sobre la cifra de negocio y un ROE (rentabilidad sobre recursos propios) del 14,8%, ratios que la compañía ha obtenido a pesar de la desaceleración del sector y gracias a su cartera de clientes y rotación de su banco de suelo.

Datos patrimoniales y de cartera:

La evolución de la cartera de preventas de Realia Business S.A., individual, en la actividad de promoción se resume en el siguiente cuadro:

Área de Promociones

Preventas del periodo	**2007**	**2006**	**% Var.**
En Millones de €	109,7	303,8	-63,9
En unidades (viviendas)	364	1.044	-65,1
Stock de Preventas (Mill. €)	279,7	419,7	33,4
Reserva suelo (Mill. M2)	1,75	1,91	0,1

Situación Financiera:

Podemos resumir la estructura de la deuda bancaria de Realia Business S.A. en los siguientes parámetros:

Créditos/préstamos Corporativos	554,9 M.€
Préstamos Hipotecarios Subrog.	1,1 M.€
Intereses	6,2 M.€
Total Deuda Financiera Bruta Bancaria	**562,2 M.€**
Tesorería	0,5 M.€
Equivalentes de tesorería	4,7 M.€
Total Deuda Financiera Neta Bancaria	**557,0 M.€**

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15

8P0849508

Pelez de Madrid y Palá - MADRID

Los vencimientos de la deuda bruta bancaria son:

Año 2008	14,80%
Año 2009	67,68%
Año 2010 o más	17,52%

Respecto a la cobertura de la deuda bruta, Realia Business S.A. no tiene contratados instrumentos de cobertura de dicha deuda.

Valoración de Activos:

La valoración patrimonial de los activos realizada por CB Richard Ellis, podemos resumirla en:

Millones €	**2007**
Valoración activos Patrimonio	3,30
Valoración activos Promoción y Suelo	1.757,98
Valoración activos Participación Financiera	3.614,06
TOTAL VALOR ACTIVOS	5.375,34

Datos Bursátiles - Dividendo y Beneficio por acción:

La andadura bursátil de Realia Business comienza en 6 de Junio de 2007, fijando el precio de salida al parqué en 6,5 € por acción, y su evolución lo podemos resumir en:

Cotización al cierre 2007 (€/acción)	6,50
Capitalización bursátil al cierre (Millones €)	1.803
Cotización máxima del periodo	6,91
Cotización mínima del periodo	5,97
Efectivo medio diario negociado (Millones €)	10,07
Volumen Medio diario contratación (acciones)	1.564.569

TIMBRE DEL ESTADO

0,15

8P089509

Notario Víctor Pérez de Madrid y Palá - Madrid

Al cierre del ejercicio Realia Business S.A. tenia una autocartera de 5.819.208 acciones que representan el 2,098 del total de acciones y a un precio medio de 6,26 € por acción.

También debemos destacar la entrada de accionistas con participaciones significativas situadas por encima del 5%, tal como el Grupo Sanchez-Ramade; Grupo Prasa y Grupo Lualca.

Realia ha distribuido entre sus accionistas 0,28 euros brutos por acción durante el ejercicio 2007, mediante 2 dividendos a cuenta 2007 abonados en Julio y Diciembre, ambos de 0,12 € por acción; y otro complementario de los resultados de 2006, pagado en Abril y por importe de 0,04 € por acción.

En el ejercicio 2008, se espera repartir otro dividendo a cuenta de los resultado de 2007, de forma que complete una retribución a los accionistas del 50% del resultado consolidado atribuible a dominante del grupo Realia.

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

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

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

Riesgo de crédito

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido. El resto de créditos recogidos en balance no suponen importes significativos, y aquellos que suponen algún riesgo de cobro, se hayan debidamente provisionados o tienen garantía bancaria de cobro, como es el caso de los créditos por venta de suelos.

Riesgo de tipo de interés

Realia Business no tiene contratadas coberturas de tipos de interés debido fundamentalmente a que la deuda está basada en la contratación de pólizas de créditos, difícil de obtener cobertura que bajo normas NIIF no sea considerada de carácter especulativo.

Riesgo de liquidez

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

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

La capacidad de financiación existente al 31 de diciembre de 2007 es sustancialmente superior a las necesidades de tesorería previstas para el ejercicio.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2008, permite concluir que el Grupo Realia será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo Realia Business no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo.

Investigación y Desarrollo:

La actividad productiva de Realia Business se desarrollan en áreas donde las inversiones en Investigación y Desarrollo son muy limitadas y la sociedad no ha realizado inversiones en estos campos.

INFORMACION CORPORATIVA:

Estructura de Capital:

El capital social se fija en la cifra de SESENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA MIL TRESCIENTOS DIECISIETE EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (66.570.317,28 €), y está representado por 277.376.322 acciones numeradas de la 1 a la 277.376.322, ambos inclusive, de veinticuatro céntimos de euro (0,24€) de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta, que se regirán por la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones complementarias.

Cada acción confiere a su titular los derechos establecidos en la Ley y en los Estatutos.

La tenencia de una acción implica la sumisión a los Estatutos Sociales y a las decisiones del Consejo de Administración y de la Junta General, sin perjuicio de los derechos de impugnación y separación previstos por la Ley.

Transmisibilidad de valores:

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho

8P0849511

Participaciones significativas en el capital, directas o indirectas.

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirecto
D. Luis Canales Burguillo		13.923.816
Compañía Meridional de Inversiones, S.A.		13.871.845
Grupo Pra, S.A.	13.878.816	
Inmobiliaria Lualca, S.L.	13.923.816	
Interprovincial, S.L.	8.996.104	
Dª Esther Koplowitz Romero Joseu		147.428.514
Noriega, S.A.	6.080.723	7.788.077
RB Business Holding, S.L.	141.461.924	

Restricción al derecho de voto:

No existen limitaciones o restricciones a derecho de voto.

Pactos parasociales:

Existen dos pactos:

1º) Suscrito, de una parte, por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., Grucycsa, S.A. y Corporación Financiera Hispánica, S.A. (FCC), y de otra parte, por Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. (Caja Madrid), como socios de RB Business Holding, S.L., que ostenta el 51% del capital social de la entidad.

El principal objetivo del pacto se refiere a la dirección de las políticas financieras y de explotación de REALIA Business, S.A.

Este pacto se elevó a público mediante Acta de Protocolización autorizada por el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, el día 3 de julio de 2007, bajo el número 2.545 de su protocolo, y fue comunicado a la CNMV como Hecho Significativo el 20 de junio de 2007.

2º) Suscrito, de una parte, por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC), de otra parte, por Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (Caja Madrid), y de otra parte por REALIA Business, S.A. (REALIA).

El pacto tiene por objeto regular las relaciones entre FCC, Caja Madrid y REALIA, especialmente en relación con las siguientes materias: (i) prestación de servicios de FCC o de Caja Madrid a REALIA, (ii) prestación de servicios de REALIA a FCC o Caja Madrid, y (iii) el tratamiento de los posibles conflictos de interés; todo ello sobre la base de los principio de independencia y de tutela de los intereses de los accionistas minoritarios.

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15

8P0849512

Notario Pablo Pérez de Madrid y Palá - Madrid

Normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la sociedad.

Nombramiento de Consejeros:

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

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

Reelección de Consejeros:

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

Evaluación de Consejeros:

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

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

Remoción de Consejeros:

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

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

Modificación de los estatutos de la sociedad:

No se establecen más reglas que las establecidas por la Ley de Sociedades Anónimas.

Poderes de los miembros del Consejo de Administración:

Poderes relativos al normal funcionamiento de la Sociedad.- De los miembros del Consejo de Administración sólo tienen poderes generales D. Ignacio Bayón Mariné y D. Íñigo Aldaz Barrera, quienes tienen las facultades necesarias para el normal funcionamiento de la compañía.

Poderes relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones.- En cuanto a la posibilidad de emitir o recomparar acciones, la primera de esas facultades (emitir acciones) no la tiene ninguno de los miembros del Consejo de Administración; la segunda (recomprar) la tiene el Consejo de Administración en virtud del acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas en su sesión celebrada con carácter extraordinario y universal, el 12 de abril de 2007. Por su parte, el Consejo de Administración, en su sesión celebrada el día 22 de junio de 2007, autorizó a D. Jaime Llorens Coello, en su condición de Director del Departamento de Bolsa y Relaciones con los Accionistas, para que, en nombre y representación de la Sociedad, pudiera llevar a cabo todas aquellas actuaciones destinadas a, y relacionadas con, la compra y venta de acciones propias de la Sociedad.

Acuerdos significativos:

No hay acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición.

Acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados:

Existen seis empleados de la alta dirección de la empresa con cláusulas indemnizatorias de dos años cuando estos dimitan o sean despedidos de forma improcedente.

PREVISIONES PARA EL AÑO 2008

Área de Promociones:

La actual situación de ajuste de la oferta y demanda en el sector inmobiliario residencial va ha tener un reflejo en todas las promotoras del país, no obstante la cartera de preventas en arras y contratos privados cubren para el 2008 un elevado porcentaje de la cifra presupuestada para el presente ejercicio

En el segmento de venta de suelo se continuará con la política de rotación que ha sido una tónica permanente a lo largo de los últimos ejercicios. Además por el volumen de suelo en cartera que posee Realia Business S.A. (1,75 M2 de techo edificable) y las diversas tipologías de producto y de desarrollo urbanístico hacen que esas enajenaciones no pongan en peligro la continuidad de la actividad de promociones de años venideros.

También es estratégico para Realia el continuar con la gestión urbanística de suelos en distintos ámbitos que crearán valor a los mismo y a la compañía y que en el momento de la venta a terceros, su valor sea próximo o superior a la valoración dada por el experto independiente (en el ejercicio 2007 las ventas realizados fueros 1,8% por debajo de la tasación del experto).

Asimismo, Realia Business S.A. seguirá apostando y potenciando su área de inversiones inmobiliarias en activos para arrendamiento, fundamentalmente oficinas y centros comerciales; esta expansión se realizará a través de su filial Realia Patrimonio S.L.U.; SIIC de Paris u otras sociedades patrimoniales del grupo.

El plan de inversión en activos fijos en alquiler cuenta con una sólida posición financiera que permite su realización. Así, mayoritariamente, toda la inversión a realizar en los Proyectos en curso tienen la financiación comprometida a través del préstamo sindicado que se firmo en abril del 2007 por nuestra filial Realia Patrimonio S.L.U.; y para el resto de las inversiones el grupo tiene suficiente capacidad de endeudamiento al tener un LTV en torno al 31%.

Por último, indicar que el Grupo Realia seguirá rotando aquellos activos en alquiler que crea que han alcanzado su madurez en la creación de valor para el accionista, que principalmente no estén ubicados en el CBD y que contribuyan al resultado del grupo.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

0,15

8P0849515

Notario Pelez de Madrid y Palá - Madrid

12/2007

Anexo I

Participaciones en empresas del Grupo y Asociadas al 31 de diciembre de 2007

12/2007

Participaciones en Empresas del Grupo y Asociadas

Compañía	Domicilio	Actividad	Porcentaje de Participación Directa	Miles de Euros					
				Valor de Adquisición	Provisión Depreciación Cartera	Capital	Reservas y Resultados	Resultado Ejercicio 2007 antes de Impuestos	
								Ordinario	Extraordinario
Servicios Índice, S.A.	Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	50,50%	6.498	(1.029)	8.000	2.830	1.122	-
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	Avda. de Aragón, 30-Valencia	Inmobiliaria	51,00%	2.551		5.003	2.900	4.528	-
R y G 55 Promociones Alcarreñas, S.L.	Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	51,00%	2.295		4.500	11.506	8.108	-
Noralia, S.A. (b)	Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	51,00%	2.907		5.700	25.566	38.621	(61)
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	Avda da Liberdade, 249 – Lisboa	Inmobiliaria	100,00%	7.449	(2.253)	250	4.945	(527)	-
Retingle, S.L.	Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	50,10%	10.762		21.481	3.429	6.680	-
Valaise, S.L.	Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	100,00%			10	(1)		-
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO (a)	Brama Zachodnia, Al, Jerozolimskie, 92, 807 Varsovia	Inmobiliaria	100,00%	2.030	(1.200)	2.030	(1.108)	(506)	-
Mindaza, S.L.	Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	100,00%	60	(12)	60	(12)	(10)	-
Halduria, S.L.	Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	100,00%	10	(1)	10	(1)	(1)	-
Realia Rom Real Estate, S.R.L. (c)	Str. Povernei Nr. 15-17, Bucarest. Rumania	Inmobiliaria	100,00%	941	(134)	941	(206)	(134)	-
Realia Patrimonio, S.L.U.	Castellana, 216 – Madrid	Patrimonial	100,00%	552.960	-	100.000	520.158	26.116	48.558
Total Grupo				**588.473**	(4.630)	**147.985**	**570.006**	**83.997**	
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L. (b)	Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	34,00%	1.998		3.025	1.029	35[illegible]	
Astaco, S.A.	Gral. Pardiñas, 73-Madrid	Inmobiliaria	50,00%	3.864	(543)	7.766	(1.125)	26[illegible]	
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Claudio Coello, 91 -Madrid	Inmobiliaria	33,36%	20.179		20	42.223	(480)	-
Marina San Antonio Abad, S.L.	Castellana, 216 – Madrid	Inmobiliaria	50,00%	100		200	(2)		-
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	Avda Ortega y Gasset, 194-196-Malaga	Inmobiliaria	30,57%	61.401	(487)	27.800	(1.530)	(1.086)	-
Ronda Norte Denia, S.L.	Avda. de Aragón, 30-Valencia	Inmobiliaria	32,63%	155	(58)	475	(177)	(141)	-
Total Asociadas				**87.697**	**(1.089)**	**39.286**	**40.418**	**(1.086)**	**9**

(a) El capital de la sociedad Realia Polska Inwestycje S.P., ZOO es de 4.250 miles de zlotys. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de la aportación.

(b) Auditada por PriceWaterhouseCoopers

(c) El capital de la sociedad Realia Rom Real State, S.R. I. es de 3.100 miles de Lei. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de la aportación.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

Valerio Pérez de Madrid y Palá - NOTARIO DE MADRID

12/2007

CLASE 8.ª

8P0841417

0J3161742

Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad REALIA Business, S.A. correspondientes al Ejercicio de 2007 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la entidad celebrado el día 31 de marzo de 2008, y se identifican por ir extendidas en el reverso de 47 hojas de papel timbrado numeradas correlativamente del nº OJ3161546 al OJ3161576 y del OJ3161726 al OJ3161741, todos ellos inclusive.

A los efectos del Real Decreto 1.362/2007, de 19 de octubre (art. 8.1.b), los Administradores de REALIA Business, S.A. abajo firmantes realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el Informe de Gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Los Sres. Consejeros, en señal de conformidad, firman la presente hoja de papel timbrado nº OJ3161742, por ambas caras.

EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L., representada por Dª ESTHER ALCOCER KOPLOWIZT
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

PARTICIPACIÓN Y CARTERA DE INVERSIÓN, S.L., representada por D. RAMÓN FERRAZ RICARTE
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal del Comité de Auditoría y Control

MEDIACIÓN Y DIGNÓSTICOS, S.A., representada por D. MARIANO PÉREZ CLAVER
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

VALORACIÓN Y CONTROL, S.L., representada por D. ENRIQUE DE LA TORRE MARTÍNEZ
Consejero dominical

8P 0849470

TESTIMONIO DE IDENTIDAD.

Yo, **VALERIO PÉREZ DE MADRID Y PALÁ**, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en esta capital, ----------

DOY FE: Que la presente fotocopia, extendida en cuarenta y nueve folios de papel timbrado del Estado, exclusivo para documentos Notariales, serie 8P, números 0849470, los cuarenta y siete siguientes en orden y el presente que firmo, es reproducción idéntica de su original del que se ha obtenido por medio fotostático y de quedar anotado en el Libro Indicador, sección 2ª del corriente con el número: 928 -. Madrid, a cuatro de abril de dos mil ocho. ----------

APLICACIÓN DE ARANCEL. Ley 8/1.989 de 13 de Abril.--
DOCUMENTO SIN CUANTÍA. Número de arancel: 5.- -------

0,15 € SELLO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES

COLEGIO NOTARIALES

NIHIL PRIUS FIDE

A35

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES
30 ABR. 2008
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2008 43471

C N M V
Registro de Auditorías
Entrada
Nº 10788

Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2007 e
Informe de Gestión Consolidado, junto
con el Informe de Auditoría Independiente

Deloitte

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. (la Sociedad Dominante) y Sociedades Dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2007, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas. Nuestro trabajo no ha incluido el examen de las cuentas anuales del ejercicio 2007 de determinadas sociedades dependientes y asociadas cuyos activos, importe neto de la cifra de negocios y resultados representan, respectivamente, un 43%, 24% y un 20% de los correspondientes totales consolidados. Las mencionadas cuentas anuales de estas sociedades han sido auditadas por otros auditores, por lo que nuestra opinión, expresada en este informe sobre las cuentas anuales consolidadas de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes, se basa, en lo relativo a la participación de estas sociedades, únimente en los informes de los otros auditores. En la Nota 2.a de la memoria consolidada adjunta se indican estas sociedades y sus respectivos auditores.

2. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2007 han sido preparadas por el Grupo aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), que requieren, con carácter general, que los estados financieros presenten información comparativa. En este sentido, y de acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas de balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo, del estado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria de cuentas anuales, además de las cifras consolidadas del ejercicio 2007, las correspondientes al ejercicio anterior. Con fecha 8 de marzo de 2007 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006, en el que expresamos una opinión favorable.

3. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de otros auditores mencionados en el párrafo 1 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2007 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en el ejercicio anterior.

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2007 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes.

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

Javier Parada Pardo

1 de abril de 2008

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año **2008** Nº **01/08/05069**

COPIA GRATUITA

Este informe está sujeto a la tasa aplicable establecida en la Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

0,15

8P0850431

NOTARIO DE MADRID
Valerio Pérez de Madrid y Palá
NIHIL PLUS FOR

12/2007

Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007, elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera e Informe de Gestión Consolidado

Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes

12/2007

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

(Miles de Euros)

ACTIVO	31-12-07	31-12-06	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31-12-07	31-12-06
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inmovilizaciones materiales (Nota 8)	44.496	43.044	Capital social (Nota 16)	66.570	66.570
Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	2.070.544	1.881.656	Prima de emisión (Nota 16)	215.851	215.851
Activos intangibles (Nota 10)	1.010	1.130	Reservas de la Sociedad Dominante (Nota 16)	341.981	267.504
Inversiones en empresas asociadas (Nota 11)	104.550	107.183	Valores propios (Nota 16)	(36.436)	-
Activos financieros no corrientes (Nota 14)	12.130	38.696	Reservas en sociedades consolidadas (Nota 16)	37.686	31.043
Activos por impuestos diferidos (Nota 21)	11.544	7.065	Ajustes por valoración (Nota 19)	(9.669)	2.529
Otros activos no corrientes (Nota 14)	29.648	15.005	Diferencias de conversión	(29)	45
Total activo no corriente	**2.273.922**	**2.093.779**	Beneficios consolidados del ejercicio	140.444	160.871
			Dividendo a cuenta (Nota 3)	(65.872)	(67.772)
			Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	**690.526**	**676.641**
			Intereses minoritarios (Nota 17)	**288.374**	**210.737**
			Total patrimonio neto	**978.900**	**887.378**
			PASIVO NO CORRIENTE:		
			Deudas con entidades de crédito no corrientes (Nota 19)	1.876.261	469.728
			Otros pasivos financieros no corrientes	15.891	650
			Provisiones no corrientes (Nota 18)	26.311	25.642
			Otros pasivos no corrientes (Nota 20)	45.402	22.897
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21)	51.920	40.929
			Total pasivo no corriente	**2.015.785**	**559.846**
			PASIVO CORRIENTE:		
ACTIVO CORRIENTE:			Deudas con entidades de crédito corrientes (Nota 19)	243.491	1.375.958
Existencias (Nota 13)	1.312.885	1.270.590	Otros pasivos financieros corrientes (Nota 20)	400	19.750
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 14)	57.329	95.235	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 20)	545.770	595.532
Otros activos financieros corrientes (Nota 14)	38.903	15.137	Administraciones Públicas acreedoras (Nota 21)	39.217	46.358
Administraciones Públicas deudoras (Nota 21)	20.123	39.905	Provisiones corrientes (Nota 18)	5.553	6.454
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 15)	166.744	34.027	Otros pasivos corrientes (Nota 20)	71.329	77.158
Total activo corriente	**1.595.984**	**1.454.894**	**Total pasivo corriente**	**905.760**	**2.121.210**
Activos no corrientes para la venta y de actividades-interrumpidas (Nota 4-U)	**30.539**	**48.027**	**Pasivos de activos no corrientes para la venta y de-actividades interrumpidas (Nota 4-U)**	**-**	**28.266**
TOTAL ACTIVO	**3.900.445**	**3.596.700**	**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO**	**3.900.445**	**3.596.700**

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2007.

TIMBRE DEL ESTADO

0,15 €

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

8P0858452

Valerio Pérez de Madrid y Palo - NOTARIO DE MADRID

NIHIL PLUS FIDE

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

0,15

8P0858

NOTARIO DE MADRID - Valerio Pérez de Madrid y Díaz

12/2007

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

(Miles de Euros)

	2007	2006
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 23-a)	751.587	728.753
Otros ingresos (Nota 23-b)	28.151	31.810
Variación de existencias de productos terminados o en curso	51.146	29.956
Aprovisionamientos (Nota 23-c)	(394.105)	(458.822)
Gastos de personal (Nota 23-d)	(18.908)	(17.752)
Otros gastos externos (Nota 23-c)	(84.965)	(63.207)
Dotación a la amortización (Notas 8, 9 y 10)	(29.588)	(21.319)
Variación de las provisiones de tráfico	(9.166)	(1.375)
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario (Nota 4-v)	33.276	43.455
BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN	**327.428**	**271.499**
Ingresos financieros (Nota 23-f)	9.979	2.850
Gastos financieros (Notas 19 y 23-f)	(99.699)	(45.914)
Resultados por variación de valor de instrumentos financieros (Notas 19 y 23-f)	-	1.772
Diferencias de cambio	(6)	1
RESULTADO FINANCIERO	**(89.726)**	**(41.291)**
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Nota 23-e)	(2.633)	(624)
Resultado por (Deterioro) / Reversión de inmovilizado material e intangible	-	28.330
Otros beneficios/ pérdidas (Nota 23-h)	4.977	2.730
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	**240.046**	**260.644**
Impuestos sobre las ganancias (Nota 21)	(70.373)	(81.863)
Resultado actividades interrumpidas (Notas 4-x y 7)	(615)	(2.781)
RESULTADO DEL EJERCICIO	**169.058**	**176.000**
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	**140.444**	**160.871**
Intereses minoritarios	**28.614**	**15.129**
Beneficio por acción *:		
De operaciones continuadas (Nota 6) €/acc		
Básico	**0,513**	**0,590**
Diluido	**0,513**	**0,590**

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria los Anexos adjuntos
forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007.

12/2007

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EN LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

(Miles de Euros)

	Miles de Euros											
	Capital Social	Prima Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Valores Propios	Reservas de Consolidación	Coberturas	Diferencias Conversión	Resultado del Ejercicio	Dividendo a Cuenta	Patrimonio Atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de enero de 2006	66.570	215.851	207.793	-	26.091	(1.012)	73	137.280	(57.417)	595.229	124.138	719.367
Distribución del resultado 2005:										-		
A reservas	-	-	59.711	-	7.997	877	-	(68.585)	-	-	-	
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(68.695)	57.417	(11.278)	(5.403)	(16.681)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	(28)	-	-	(28)	-	(28)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	831	-	-	-	831	-	831
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	(67.772)	(67.772)	(3.556)	(71.328)
Resultado neto del ejercicio 2006	-	-	-	-	-	-	-	160.871	-	160.871	15.129	176.000
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	-	(3.059)	-	-	-	-	(3.059)	(12.986)	(16.045)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	1.833	-	-	-	1.833	93.415	95.248
Otros movimientos	-	-	-	-	14	-	-	-	-	14	-	14
Saldos al 31 de diciembre de 2006	66.570	215.851	267.504	-	31.043	2.529	45	160.871	(67.772)	676.641	210.737	887.378
Distribución del resultado 2006:												
A reservas	-	-	74.477	-	5.485	840	-	(80.802)	-	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(80.069)	67.772	(12.297)	(6.933)	(19.230)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	(74)	-	-	(74)	-	(74)
Ajustes por valoración:												
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	(11.497)	-	-	-	(11.497)	-	(11.497)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	(65.872)	(65.872)	-	(65.872)
Resultado neto del ejercicio 2007	-	-	-	-	-	-	-	140.444	-	140.444	28.614	169.058
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.080	4.080
Operaciones con valores propios	-	-	-	(36.436)	-	-	-	-	-	(36.436)	-	(36.436)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	1.158	455	-	-	-	1.613	51.876	53.489
Otros movimientos	-	-	-	-	-	(1.996)	-	-	-	(1.996)	-	(1.996)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	66.570	215.851	341.981	(36.436)	37.686	(9.669)	(29)	140.444	(65.872)	690.526	288.374	978.900

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2007.

TIMBRE DEL ESTADO

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

0,15 €

8PO8587534

Valerio Pérez de Madrid y Palo - NOTARIO

NIHIL PRIUS FIDE

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

0,15 €

8P0858455

Valerio Pérez de Madrid y Rojas - NOTARIO DE MADRID

12/2007

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS EN LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

(Miles de Euros)

	2007	2006
Recursos generados por operaciones de explotación (antes de intereses e impuestos):		
Beneficio de explotación	327.428	271.499
Ajustes por resultados sin impacto en el capital circulante operativo	20.204	(12.880)
	347.632	**258.619**
Impuesto sobre las ganancias pagado en el ejercicio:	**(78.218)**	**(65.213)**
(Incremento)/disminución del capital corriente operativo:		
(Incremento)/disminución de existencias	(45.599)	(123.186)
(Incremento)/disminución de deudores	35.598	(86.353)
Incremento/(disminución) de acreedores	(44.846)	77.022
	(54.847)	**(132.517)**
Otros cobros/(pagos) por operaciones ordinarias	**498**	**10.406**
Flujos netos de tesorería por operaciones de actividades discontinuadas	**(331)**	**(8.861)**
Total flujos netos de tesorería por operaciones de explotación	**214.734**	**62.434**
Pago por inversiones:		
Inversiones inmobiliarias	(202.548)	(199.955)
Inmovilizado material	(4.730)	(36.023)
Activos intangibles	(182)	(796)
Participaciones y otros activos financieros	(91.375)	(754.181)
	(298.835)	**(990.955)**
Dividendos cobrados	**445**	**123**
Cobros por desinversiones:		
Inversiones inmobiliarias	64.330	74.419
Inmovilizado material y activos intangibles	2.275	-
Participaciones y otros activos financieros	93.094	15.273
	159.699	**89.692**
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión:		
Variación de tesorería y equivalentes por cambios en el perímetro	95	(6.118)
Resto	(7.704)	66.003
	(7.609)	**59.885**
Flujos netos de tesorería por operaciones de inversión de actividades discontinuadas	**4.031**	**4.003**
Total flujos netos de tesorería por operaciones de inversión	**(142.269)**	**(837.252)**
Cobros por aportaciones de los socios	**21.599**	**(12.975)**
Pagos por reducción de capital	**-**	**-**
Cobros/pagos por operaciones con acciones propias	**(36.436)**	**-**
Dividendos pagados	**(106.954)**	**(90.507)**
Incremento/disminución de endeudamiento financiero:		
A largo plazo	1.453.412	(7.023)
A corto plazo	(1.175.161)	943.587
	278.251	**936.564**
Intereses netos:		
Cobrados	3.126	258
Pagados	(95.406)	(36.671)
	(92.280)	**(36.413)**
Otros cobros (pagos) por operaciones de financiación	**1.278**	**(13.841)**
Flujos netos de tesorería por operaciones de financiación de actividades discontinuadas	**(5.303)**	**(810)**
Total flujos netos de tesorería por operaciones de financiación	**60.155**	**782.018**
Total flujos netos de tesorería del ejercicio	**132.620**	**7.200**
Saldo inicial de Tesorería y Equivalentes	**34.027**	**26.827**
Diferencias de cambio de tesorería y equiv. en moneda extranjera	**97**	**-**
Saldo final de tesorería y equivalentes (SF)	**166.744**	**34.027**

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2007

TIMBRE DEL ESTADO

0,15

8P0858456

NOTARIO DE MADRID - Valerio Pérez de Madrid y Palá - NIHIL PRIUS FUIT

12/2007

Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007

1. Actividad del Grupo Realia

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

La Sociedad matriz se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en el Pº de la Castellana nº 216, Puerta de Europa, de Madrid. Con fecha 13 de abril de 2000 la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima. Con fecha 5 de mayo de 2000 la Junta General de Accionistas de Produsa Este, S.A. aprobó las aportaciones del patrimonio resultantes de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. y de las participaciones correspondientes a Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L., Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A., Técnicas de Mantenimiento Integral, S.L. y 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. Con fecha 8 de junio de 2005 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realia Business, S.A. con la sociedad Sempreda, S.L. participada al 100% directamente por la primera, inscribiéndose en el Registro Mercantil el día 26 de septiembre del mismo año. La información exigida legalmente en relación con estas operaciones se ha desglosado en las cuentas anuales individuales de Realia Business, S.A. de los ejercicios correspondientes. Con fecha 5 de febrero de 2007, la Junta General de Accionistas de Realia Business, S.A. aprobó la reestructuración del Grupo, mediante la constitución de una nueva Sociedad denominada Realia Patrimonio, S.L.U., participada en un 100% por Realia Business, S.A., y a la que se aporta la actividad patrimonial del Grupo Realia.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia Business del ejercicio 2007, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Realia Business (que se detallan en los anexos I y II), han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 31 de marzo de 2008.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo Realia al 31 de diciembre de 2007 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2007 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

La siguientes sociedades incluidas en el perímetro de consolidación han sido objeto de auditoría al 31 de diciembre de 2007 por otros auditores distintos de los de Realia Business, S.A.:

1. Hermanos Revilla, S.A. (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).

2. Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L. (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).

3. Noralia, S.A. (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).

4. Grupo SIIC de París (PricewaterhouseCoopers Audit y Société d'expertise comptable S.A.)

Los porcentajes de participación que Realia Business, S.A. ostenta en estas sociedades al 31 de diciembre de 2007 se muestran en los Anexos I y II de esta memoria.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2006, formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 12 de abril de 2007. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2007, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) *Moneda de valoración*

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 4.s.

c) *Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas*

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2007 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas- ratificadas posteriormente por su Administradores- para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

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

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2007 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

d) Principios de consolidación

Sociedades dependientes

La consolidación ha sido realizada por el método de integración global para las sociedades dependientes indicadas en el Anexo I, en las que Realia Business, S.A. ejerce el control de las políticas financieras y operativas de una entidad, directamente o a través de otras sociedades controladas a su vez por ella.

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

Negocios en gestión conjunta

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

Sociedades asociadas

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

Operaciones entre empresas del Grupo

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

e) Diferencias de primera consolidación

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

f) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Realia (formado por Realia Business, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2007 y 2006 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2006 se incorporaron al perímetro y/o conjunto consolidable las siguientes sociedades:

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

8P0858459

Sociedad/Subgrupo	Domicilio
Grupo Société D'Investissements Inmobiliers Cotée de Paris (Grupo SIIC de París)	París
Halduria, S.L.	Madrid
Willanow Realia SP. Z.O.O	Varsovia

La aportación del Grupo SIIC de París en las cuentas del ejercicio 2006, sin considerar el coste financiero de la adquisición y una vez amortizada la plusvalía asignada a activos asciende a unos activos de 1.244.839 miles de euros, un importe neto de la cifra de negocios de 24.686 miles de euros y un resultado después de impuestos atribuible a la Dominante de un beneficio de 6.054 miles de euros.

Durante el ejercicio 2007 se han incorporado al perímetro y/o conjunto consolidable las siguientes sociedades:

Sociedad/Subgrupo	Domicilio
Realia Patrimonio, S.L.U.	Madrid
Realia Rom Real State, S.R.L.	Bucarest
Nasozena, S.L.	Madrid

Con fecha 5 de febrero de 2007, teniendo en cuenta la voluntad de la Sociedad Dominante de formar parte del Mercado de Valores durante el ejercicio 2007, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la reestructuración del Grupo Realia, mediante la constitución de una nueva Sociedad denominada "REALIA PATRIMONIO, S.L." Sociedad Unipersonal, cuyo único socio es la propia REALIA Business, S.A., y a la que se aporta la actividad patrimonial del Grupo Realia. La actividad patrimonial consta de la actividad de arrendamiento y gestión integral de edificios de oficinas y centros comerciales y de ocio propiedad de REALIA Business, S.A. La incorporación de esta sociedad al perímetro de consolidación, no ha supuesto, por tanto, aportación alguna, puesto que los activos de la misma y su actividad, ya formaban parte del Grupo.

Realia Rom Real State, propiedad 100% de la Sociedad Dominante, ha sido constituida por esta con fecha 26 de septiembre de 2007. El coste de esta inversión ha sido de 941 miles de euros, y la aportación de la misma, un resultado negativo de 134 miles de euros.

En noviembre de 2006, las sociedades del Grupo Asuntos Generales Inmobiliarios y Portfolio Grandes Áreas Comerciales, adquirieron el 75% de la sociedad Nasozena, por un importe total de 31.095 miles de euros, de los que quedaron pendientes de desembolsar 29.833 miles de euros, sujetos al cumplimiento de las condiciones suspensivas establecidas en el contrato. Pese al mayoritario porcentaje de participación que ostentaban estas sociedades, el hecho de que el Grupo Realia no tenía el control de Nasozena, impidió que dicha sociedad pudiese integrarse en el consolidado de 2006 por el método de integración global, consolidándose la misma como una sociedad asociada.

Con fecha 2 de agosto de 2007, ante el cumplimiento mayoritario de las condiciones suspensivas, las partes renegocian la compraventa inicial, procediendo al desembolso pendiente, que les otorga los correspondientes derechos de voto, pasando a consolidarse la sociedad, por integración global. Por otra parte, las sociedades Asuntos Generales Inmobiliarios y Portfolio Grandes Áreas Comerciales acuden a la ampliación de capital de Nasozena, en la misma proporción que adquirieron, incrementándose el coste de adquisición hasta 43.848 miles de euros.

La aportación de esta sociedad en las cuentas del ejercicio 2007, sin considerar el coste financiero de la adquisición, asciende a unos activos de 65.794 miles de euros y un resultado después de impuestos atribuible a la Sociedad Dominante de una pérdida de 130 miles de euros.

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

TIMBRE DEL ESTADO

0,15

8P0858468

Valerio Pérez de Madrid y Palacios

NIHIL PRIUS FIDE

Salidas del perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2006 salieron del perímetro y/o conjunto consolidable las siguientes sociedades:

Sociedad	Domicilio
Sociedades del Grupo	
Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L.	Madrid
Centro de Información y Servicios para el Mercado, S.A.U.	Madrid
Sociedades Asociadas	
Portfolio Inmobiliario, S.A.	Madrid

Con fecha 7 de abril de 2006, 18 de julio de 2006 y 26 de septiembre de 2006, se elevó a público la venta del 100% de la participación de Realia Business, S.A. en las sociedades Portfolio Inmobiliario, S.A., Cismisa, S.A.U. y Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L., por importes de 35.241 miles de euros, 4.940 miles de euros y 13.000 miles de euros, respectivamente. El resultado consolidado obtenido por estas enajenaciones ascendió a 30.581 miles de euros, 2.925 miles de euros y 2.142 miles de euros respectivamente, que se encuentran registrados en el epígrafe de "Resultados por venta de patrimonio inmobiliario", "Otros beneficios/pérdidas" e "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2006 adjunta, respectivamente.

Del importe de la venta de la Sociedad Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L., al 31 de diciembre de 2006 se encontraba pendiente de cobro un pagaré avalado por una entidad financiera por importe de 1.500 miles de euros y vencimiento 26 de marzo de 2007 y el importe de 2.000 miles de euros devengando unos intereses del Euribor a un año mas 0,4% con vencimiento el 26 de septiembre de 2008 garantizado por un derecho real de prenda, que se encuentran registrados en los epígrafes "Otros activos financieros corrientes" y "Activos financieros no corrientes" respectivamente del balance de situación al 31 de diciembre de 2006 adjunto (véase Nota 14).

Durante el ejercicio 2007 han salido del perímetro y/o conjunto consolidable las siguientes sociedades:

Sociedad	Domicilio
Sociedades del Grupo	
Técnicas de Mantenimiento Inmobiliario, S.A.	Madrid

Con fecha 30 de marzo de 2007, se eleva a público la venta del 100% de la participación de Realia Business, S.A. en la sociedad Técnicas de Mantenimiento Inmobiliario, S.A., por importe de 1.511 miles de euros, resultando un beneficio por venta de cartera de 426 miles de euros. Una vez incorporado el resultado de la sociedad y eliminados los resultados por operaciones intragrupo, el resultado consolidado obtenido por esta enajenación ha ascendido a 615 miles de euros de pérdida, que se encuentra registrado en el epígrafe de "Resultados de actividades interrumpidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta.

De acuerdo con lo establecido por la NIIF 5 se han presentado comparativamente la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de flujos de efectivo del ejercicio 2006 correspondientes a esta participada en el consolidado y se han incluido en los correspondientes epígrafes de "Actividades Interrumpidas" (véase Nota 4-x).

Del importe de la venta en 2006 de la Sociedad Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L., se encuentra pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2007 el importe de 1.211 miles de euros devengando unos intereses del Euribor a un año mas 0,4% con vencimiento el 26 de septiembre de 2008 garantizado por un derecho real de prenda, que se encuentran registrados en los epígrafes "Otros activos financieros corrientes" y "Activos financieros no corrientes" respectivamente del balance de situación adjunto (véase Nota 14).

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

Otras variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2007, la sociedad del Grupo Realia Patrimonio, S.L.U., titular de las acciones de SIIC de París tras el traspaso de las mismas realizado por la Sociedad Dominante en la aportación por escisión de rama de actividad, ha procedido a realizar las siguientes operaciones con acciones de SIIC de París:

- En el mes de marzo del ejercicio 2007, se materializó la promesa de compra del 6,5% de acciones del grupo inmobiliario cotizado en la Bolsa de París con sede en Francia, SIIC de París, por importe de 39.106 miles de euros.

- Así mismo, el 19 de abril de 2007 se procedió por parte de Realia Business a vender las acciones que tenía sobre Wilanow Realia SP ZOO a Realia Poslka Inwestycje, pasando a tener esta última el 100% de la participación social de la misma.

- Durante los meses de junio, octubre y diciembre del ejercicio 2007 la Sociedad ha procedido a la venta total del 15,02% del capital social de SIIC de París mediante la venta de 293.242 acciones. Dicha venta se ha materializado mediante la transmisión de tres paquetes accionariales en los meses mencionados que suponen el 5,00%, 5,02 % y 5,00% respectivamente del capital social de SIIC de París. El importe total de la venta ha ascendido a 105.144 miles de euros (véase Nota 23-h).

- También en 2007 se ha producido la fusión por absorción de tres de las sociedades que componían el Grupo SIIC de Paris, por la matriz del mismo. Se trata de las tres que provenían del grupo Capitale y cuya entrada en el Grupo SIIC se produjo a finales de 2006. En concreto el 28 de junio se produjo la fusión de Rue du 4 du Septembre y el 23 y 28 de noviembre las de Rive de Quinzième y Pont Neuf.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de beneficios del ejercicio 2007 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros
Beneficio del ejercicio antes de distribución	89.131
Distribución	
Primer Dividendo a cuenta	0,12€ por acción con derecho a retribución
Segundo Dividendo a cuenta	0,12€ por acción con derecho a retribución
Dividendo Complementario	0,014€ por acción con derecho a retribución
A Reserva Voluntaria	Se le asignará el importe que corresponda una vez se haya liquidado el dividendo complementario a las acciones en circulación con derecho a retribución en el momento del pago

Los Consejos de Administración de fechas 22 de junio, y 22 de noviembre de 2007 acordaron pagar a los accionistas a cuenta del dividendo que apruebe la Junta General los siguientes importes y valores sobre el valor nominal de la acción:

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15

8P0858462

Valerio Pérez de Madrid y Palomo - NOTARIO DE MADRID

Fecha	Miles de Euros	
	Importe	% nominal acción
22 de junio de 2007	33.285	50,0%
20 de noviembre de 2007	33.285	50,0%
Total	**66.570**	**100,0%**

De los dividendos a cuenta acordados por los Consejos de Administración, la parte correspondiente a las acciones propias de la Sociedad por importe de 698 miles de euros, no han sido distribuidos.

Al 31 de diciembre de 2007 se encuentran pendientes de pago 129 miles de euros.

Se incluye a continuación el cuadro demostrativo de la existencia de liquidez suficiente, que tuvieron en cuenta las mencionadas Comisiones Ejecutivas para decidir el pago a cuenta de los dividendos del ejercicio 2007.

	Miles de Euros	
	31 de mayo 2007	31 de octubre 2007
Resultado neto de impuestos	34.914	69.707
"Cash flow" neto de impuestos	35.613	72.423
Tesorería y disponible en otras fuentes de financiación	344.415	240.366

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

4. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia Business correspondientes al ejercicio 2007 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles

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

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

b) Inmovilizado material

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

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15

8P0858463

Valerio Pérez de Madrid y Palá - NOTARIO DE MADRID

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

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

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

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

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

	Coeficientes de amortización
Edificios (en alquiler y uso propio) y otras construcciones	1% – 4%
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	4% – 25%
Otro inmovilizado	5% – 25%

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

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

c) *Inversiones inmobiliarias*

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

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

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

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

8P0858464

De la totalidad de las plusvalías asignadas como consecuencia de la adquisición de SIIC de París realizada durante el ejercicio 2006, que ascendieron a 312.286 miles de euros, 303.424 miles de euros correspondieron a inversiones inmobiliarias las cuales se amortizan en función de la vida útil residual de los activos a los que están asignadas, a excepción de las correspondientes a los terrenos en los que están construidos los inmuebles mencionados, que ascienden aproximadamente a 166.065 miles de euros a 31 de diciembre de 2006 y 8.862 miles de euros a la actividad de arrendamiento financiero-credit-bai- (véanse Notas 9 y 21). La imputación de las plusvalías de activos aportados por SIIC de París se realizó a partir de las tasaciones de expertos independientes obtenidas para todos los inmuebles al 30 de junio de 2006.

En base a nueva regulación aprobada del régimen SIIC el 30 de diciembre de 2006 referente a la SIIC 4 (véase apartado ñ de esta misma Nota), se registró en 2006 un impuesto diferido por la diferencia entre la base fiscal de los activos revalorizados y su base contable ya que SIIC de París tributa en el régimen especial SIIC.

De acuerdo con la IFRS 3 la contabilización de la adquisición de SIIC de París puede modificarse en el período de doce meses posterior a su adquisición, por lo que la adquisición realizada por el Grupo Realia tenía carácter provisional a 31 de diciembre de 2006. En el mes de marzo de 2007 Realia Patrimonio, S.L.U. materializó la promesa de compra del 6,5% de acciones del Grupo SIIC de París y, en consecuencia, se han incrementado las plusvalías asignadas a sus inmuebles y se ha contabilizado el correspondiente impuesto diferido por la diferencia entre la base fiscal de los activos revalorizados y su base contable. Aparte de este movimiento, las únicas modificaciones sufridas durante el ejercicio 2007 por dichas plusvalías asignadas corresponden a las operaciones de venta de dichos activos y diversos traspasos entre los distintos epígrafes de Inversiones inmobiliarias realizadas en el ejercicio (véase Nota 9).

Durante el ejercicio 2007, las plusvalías asignadas como consecuencia de la adquisición en el ejercicio 2006 y otorgamiento de los derechos de voto y comienzo de consolidación en 2007 de la sociedad Nasozena, han ascendido a 24.032 miles de euros, de las que 21.552 corresponden a inversiones inmobiliarias en construcción por los terrenos en los que se está realizando la construcción y 2.480 miles de euros a terrenos clasificados como existencias. La imputación de las plusvalías de activos aportados por Nasozena se realizó a partir de las tasaciones de expertos independientes.

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15

8P0858465

NOTARIO DE MADRID
Valerio Pérez de Madrid y Palacios

El desglose de la plusvalía asignada en las inversiones inmobiliarias en la adquisición de Nasozena por las sociedades Asuntos Generales Inmobiliarios, y Portfolio Grandes Áreas Comerciales, es el siguiente:

	Miles de euros
Precio de compra	31.536
Valor teórico contable (a)	17.703
Total plusvalía neta	13.833
Impuesto diferido	4.150
Total plusvalía bruta al % de participación	17.983
Importe Socios Externos en la asignación de plusvalías	6.049
Plusvalía total asignada	**24.032**
Valor razonable de activos y pasivos	
Inversiones Inmobiliarias	21.552
Existencias	2.480

d) Deterioro de valor de activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles

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

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

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

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

e) Arrendamientos

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

Arrendamientos financieros

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, 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.

Arrendamientos operativos

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

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

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

f) Existencias

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

1. Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio,

2. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o

3. Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación servicios.

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

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

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

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15

8P0858457

NOTARIO DE MADRID - Valerio Pérez de Madrid y Palo

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

El coste de los terrenos y solares, las obras en curso y terminadas se reduce a su valor neto de realización dotando, en su caso, provisiones para adecuar el valor neto contable de las existencias a su valor de mercado, de acuerdo con las tasaciones de los expertos independientes (véase Nota 13).

g) Deudores comerciales

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

h) Anticipos de clientes

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

i) Activos financieros

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

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

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

- Activos financieros negociables: son aquéllos adquiridos por las sociedades con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.

- Activos financieros a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por la propia sociedad.

- Préstamos y cuentas por cobrar generados por la propia empresa: activos financieros originados por las sociedades a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.

- Activos financieros disponibles para la venta: incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación, no calificados como inversión a vencimiento o a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y los instrumentos de capital emitidos por entidades distintas de las dependientes, asociadas y multigrupo, siempre que tales instrumentos no se hayan considerado como "a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias".

Los activos financieros a vencimiento y los préstamos y cuentas a cobrar se valoran a "coste amortizado". Los activos financieros negociables y disponibles para la venta se valoran a su "valor razonable" en las fechas de valoración posterior. En el caso de los valores negociables, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluyen en los resultados netos del ejercicio. En cuanto a las inversiones disponibles para la venta, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determine que ha sufrido un deterioro de valor, momento en el cual los beneficios o las

pérdidas acumuladas reconocidos previamente en el patrimonio neto se incluyen en los resultados netos del periodo.

j) Pasivo financiero y patrimonio neto

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

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

Diferencias de conversión

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

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

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

Instrumentos de capital

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

Préstamos bancarios

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

Acreedores comerciales

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

k) Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

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

- De variaciones en el valor de los activos y pasivos debidas a oscilaciones en precio, el tipo de interés y/ o tipo de cambio al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir ("cobertura de valores razonables").

8P0858489

- De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones previstas altamente probables que prevea llevar a cabo una entidad ("cobertura de flujos de efectivo").

- La inversión neta en un negocio en el extranjero ("cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero").

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

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

Las actividades del Grupo lo exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. Para cubrir parcialmente estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente "Swaps". Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 la deuda financiera variable se encuentra protegida en un 41,73% y 3,26% respectivamente, frente a posibles alzas en los tipos de interés (véase Nota 19).

Los derivados contratados por Grupo Realia al 31 de diciembre de 2007, cumplen plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura de acuerdo con las NIIF y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados en el ejercicio 2007 se han reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de "Ajustes por valoración".

Durante el ejercicio 2006, la práctica totalidad de los derivados contratados por Grupo SIIC no cumplían plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura de acuerdo con las NIIF y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados en el ejercicio 2006 se reconocieron en la cuenta de resultados, en el epígrafe "Resultado por variación de valor de instrumentos financieros", por un importe de 1.772 miles de euros, correspondientes al beneficio derivado de estos instrumentos en el periodo desde la compra del Grupo SIIC hasta el cierre del ejercicio. Asociado a la refinanciación de la deuda experimentada durante el ejercicio 2007, se procedió a liquidar los derivados vivos y contratar los exigidos por el nuevo préstamo sindicado, los cuales cumplen con las condiciones para ser considerados de cobertura, registrando, por tanto, su variación de valor razonable en el epígrafe "Ajustes por valoración" dentro del patrimonio neto del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2007 adjunto.

l) Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante propiedad de entidades consolidadas se presentan minorando el patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2007 la Sociedad Dominante mantiene 5.819.208 acciones propias cuyo coste de adquisición asciende a 36.436 miles de euros (6,26 €/acción).

En la Nota 16 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en el ejercicio 2007.

m) Provisiones

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

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

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

n) Planes de pensiones y obligaciones similares

La Sociedad dominante mantiene un compromiso con los empleados de la misma con al menos dos años de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado, de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones. La aportación acumulada total al 31 de diciembre de 2007 y 2006 asciende a 3.411 y 2.829 miles de euros respectivamente. Igualmente la Sociedad dispone de una póliza de seguro que cubre aquellas cantidades que exceden del máximo legal de aportación a fondos de pensiones de los trabajadores hasta el porcentaje establecido.

ñ) Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

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

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

No obstante lo anterior:

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 contra las 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.

Régimen fiscal en España

Con fecha 22 de diciembre de 2006 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó acogerse, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en el período impositivo que se inicia el 1 de enero de 2007 y para los sucesivos períodos impositivos, en tanto reúna, junto con sus sociedades dependientes, los requisitos que para ello se prevén en la Ley, acogerse al régimen de consolidación fiscal regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

El grupo de consolidación fiscal está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75 % del capital (véase Anexo I).

El 2 de febrero de 2007 la Sociedad Dominante ha recibido de la Agencia tributaria el numero del grupo fiscal asignado, correspondiendo al n º 135/07.

Régimen fiscal de las SIIC en Francia

El régimen SIIC, régimen fiscal de las Sociedades de Inversiones Inmobiliarias Cotizadas, (SIIC –"*Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées*"-) fue aprobado en 2002 por el legislador francés con el objetivo de establecer un régimen de inversión en empresas inmobiliarias competitivo con el de otros países europeos. SIIC de París 8º y SIIC de París, sociedad participada y dominante respectivamente del Grupo SIIC, decidieron acogerse, respectivamente en 2003 y en 2004, a dicho régimen y, en este marco, proceder, el 1 enero de 2003 y 2004 respectivamente, a una revalorización por las plusvalías fiscales latentes a los inmuebles destinados a alquiler. Dicho acogimiento supuso registrar el pasivo correspondiente al importe del impuesto de salida ("*taxe de sortie*") a un tipo de imposición del 16,5% de las plusvalías fiscales latentes por los inmuebles en arrendamiento.

Esta revalorización se hizo sobre la base de tasaciones de expertos independientes a precios netos de vendedor, en bloque, realizadas a 31 de diciembre de 2002 y 2003 respectivamente para SIIC de París 8º y SIIC de París.

Esta opción de acogerse al régimen SIIC dio lugar a la exigibilidad de un impuesto de salida ("exit tax") de 24.600 miles de euros. Al cierre del ejercicio 2006 el importe pendiente de pago por este impuesto de salida ascendía a 4.857 miles de euros clasificados como pasivos corrientes del balance de situación adjunto (véase Nota 21) y que ha sido cancelado en el ejercicio 2007, no quedando importe alguno pendiente de pago por este concepto.

Hasta el 1 de julio de 2007, los resultados originados en el régimen SIIC, que están exentos de impuestos en determinadas condiciones de distribución, no están sujetos a tributación en el impuesto sobre las ganancias ni en el país de origen (Francia), ni dan lugar a impuesto diferido alguno en la repatriación a la Sociedad Dominante.

Con fecha 30 de diciembre de 2006 se aprobó una nueva modificación del régimen SIIC ("SIIC 4"), con entrada en vigor el 1 de julio de 2007, en la cual se establece, entre otros aspectos, lo siguiente:

1. La participación máxima a ostentar por parte de un sólo accionista en la sociedad SIIC será del 60%, a efectos de que ésta pueda mantener el régimen. Se establece un plazo de transición de dos años para cumplir con dicho requisito, desde la fecha de entrada en vigor de la norma.

2. Los dividendos distribuidos anualmente a las sociedades que ostenten más de un 10% del capital de una sociedad SIIC y que estén exentos de impuestos o sometidos a un impuesto inferior a dos terceras partes del impuesto de sociedades francés de régimen general, se verán gravados por un pago del 20% por parte de la sociedad SIIC. Dicha disposición será de aplicación a los dividendos a partir de 1 de julio de 2007.

Esta nueva figura impositiva no aplica si el accionista es a su vez una SIIC o un vehículo extranjero con un estatus similar, entendiendo por tal que estén sujetos a una obligación de distribución de los beneficios y que los accionistas que alcancen o superen un 10 por ciento de participación sí resulten sujetos a la imposición de los mismos.

De acuerdo al nuevo marco regulatorio, la Sociedad ha procedido a registrar en las cuentas anuales una estimación del impuesto diferido a abonar (véanse Notas 9 y 21).

o) *Ingresos y gastos*

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

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

Los ingresos por venta de terrenos y solares se reconocen en el momento de transferencia de los riesgos y beneficios al comprador, que normalmente coincide con la escrituración y traspaso de la propiedad.

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

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

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

p) *Costes por intereses*

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

q) *Resultado de explotación*

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

r) *Estados de flujos de efectivo consolidados*

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

s) Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

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

El contravalor en euros de los activos y pasivos totales en moneda extranjera mantenidos por el Grupo al 31 de diciembre de 2007 y 2006 corresponden en su totalidad a las sociedades del Grupo Realia Polska Inwestycje, Z.O.O, Wilanow Realia Polska SP Z.O.O., y Realia Rom Real State, S.R.L., no siendo significativos.

t) Activos y pasivos corrientes

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

	Miles de Euros	
	2007	**2006**
Existencias	894.155	973.185
Total activos corrientes	**894.155**	**973.185**
Deudas con entidades de crédito	45.619	130.058
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	147.166	155.813
Total pasivos corrientes	**192.785**	**285.871**

En el ejercicio 2006, el Grupo presentaba al cierre del ejercicio una situación puntual de desequilibrio entre sus activos y pasivos corrientes fundamentalmente debido a que la entrada al perímetro de consolidación de SIIC de París se financió temporalmente con un crédito a corto plazo.

En este sentido, y con motivo de la nueva reestructuración empresarial de la Sociedad Dominante mediante la constitución de una nueva Sociedad denominada "REALIA PATRIMONIO, S.L.U." y su incorporación al Mercado de Valores desde junio de 2007, el Grupo ha procedido a la modificación de la estructura de financiación y han refinanciado la deuda bancaria correspondiente a la actividad patrimonial, articulándose la misma en un crédito sindicado con recurso limitado a los activos, clasificado como "Deudas con entidades de crédito no corrientes" (véanse Notas 19 y 29).

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15

8P0858474

Valerio Pérez de Madrid y Palá - NOTARIO DE MADRID

u) Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

Los activos no corrientes (y los grupos de enajenación) clasificados como mantenidos para la venta se presentan valorados al menor importe entre el que figuran en libros y el valor razonable menos el coste de venta.

Los activos no corrientes y los grupos de enajenación se clasifican como mantenidos para la venta si su importe en libros se recupera a través de una operación de venta y no a través de un uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de enajenación) está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La venta previsiblemente se completará en el plazo de un año desde la fecha de clasificación.

Al cierre del ejercicio 2006 los activos disponibles para la venta del Grupo correspondían al Centro Comercial y de Ocio Diversia en Madrid propiedad de la sociedad Realia Heron, C.B. y a cuatro inmuebles en París propiedad de SIIC de París en las localidades de Nanterre, Viroflay, Arcade y Cimarosa.

El Centro Comercial y Ocio Diversia,, se encontraba bajo promesa de venta por importe de 46.000 miles de euros (el valor neto contable a 31 de diciembre de 2006 ascendía a 31.197 miles de euros). Por dicha promesa se había recibido un anticipo de 4.600 miles de euros que se encontraba registrado en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del balance de situación adjunto. Esta promesa de venta se ha hecho efectiva el 31 de mayo de 2007, obteniendo un resultado neto por la venta de 14.420 miles de euros.

Los pasivos de activos destinados a la venta correspondían únicamente al Centro Comercial y Ocio Diversia que se encontraba en garantía de un crédito hipotecario con vencimiento el 30 de junio de 2019.

Al cierre del ejercicio 2007, los activos disponibles para la venta del Grupo corresponden a cuatro inmuebles en París, propiedad de SIIC de París, en las localidades de Nanterre, Viroflay y dos en París.

El valor razonable de los activos no corrientes clasificados para la venta del Grupo al 31 de diciembre de 2007 calculado en función de tasaciones realizadas por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.c, asciende a 33.062 miles de euros.

v) Costes repercutidos a inquilinos

El Grupo considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos, que en los ejercicios 2007 y 2006 han ascendido a 24.639 y 16.636 miles de euros respectivamente, se encuentra registrada en el epígrafe "Otros ingresos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

w) Ventas de Patrimonio Inmobiliario

El Grupo registra en el epígrafe "Resultado por ventas de patrimonio inmobiliario" los ingresos netos obtenidos en la venta de inversiones inmobiliarias, que han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de euros	
	2007	**2006**
Precio de venta de Inversiones inmobiliarias	92.150	71.654
Coste en libros	(57.561)	(27.706)
Costes de la transacción	(1.313)	(493)
Ingresos netos	**33.276**	**43.455**

TIMBRE DEL ESTADO

0,15

8P0858475

12/2007

Valerio Pérez de Madrid y Palá - NOTARIO DE MADRID

x) Resultado de actividades interrumpidas

De acuerdo con la NIIF 5, se debe recoger en la cuenta de resultados, un importe único que comprenda el total del resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas. El desglose del Resultado de Actividades Interrumpidas correspondiente a los ejercicios 2007 y 2006 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2007	2006
Resultado de explotación	(1.121)	(4.950)
Resultado venta cartera	426	2.925
Resultado financiero	(61)	(190)
Resultado antes de impuestos	(772)	(2.215)
Impuesto sobre las ganancias	157	566
Intereses minoritarios	-	-
Resultado de Actividades Interrumpidas después de impuestos	**(615)**	**(2.781)**

El resultado de actividades interrumpidas ha sido generado por la venta de la participación de las sociedades Cismisa, S.A en el ejercicio 2006 y Técnicas de Mantenimiento Inmobiliario, S.A. en el ejercicio 2007 por la Sociedad Dominante, que formaban conjuntamente el segmento denominado "Servicios".

La conciliación de los principales epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2006 incluida en las Cuentas Anuales consolidadas formuladas por los Administradores de las Sociedad Dominante y aprobadas por la Junta General de Accionistas y los importes reexpresados del ejercicio 2006 es la siguiente:

TIMBRE DEL ESTADO

0,15

8P0858476

12/2007

Valerio Pérez de Madrid y Palá - NOTARIO DE MADRID

	Miles de Euros		
	31-12-06 (Sin segmento Servicios)	Aportación segmento Servicios	31-12-06
Importe neto de la cifra de negocios	728.753	13.336	742.089
Otros ingresos	31.810	21	31.831
Variación de existencias	(29.956)	-	(29.956)
Aprovisionamientos	(458.822)	(8.222)	(467.044)
Gastos de personal	(17.752)	(8.450)	(26.202)
Dotación a la amortización	(21.319)	(196)	(21.515)
Otros gastos externos	(63.207)	(1.441)	(64.648)
Variación provisión de tráfico	(1.375)	2	(1.373)
Resultados por venta de Inversiones inmobiliarias	43.455	-	43.455
Resultado de explotación	**271.499**	**(4.950)**	**266.549**
Ingresos financieros	2.850	2	2.852
Gastos financieros	(45.914)	(192)	(46.106)
Diferencias de cambio	1	-	1
Resultados por variación de valor de instrumentos financieros	1.772	-	1.772
Resultado financiero	**(41.291)**	**(190)**	**(41.481)**
Resultado neto por deterioro/ reversión	28.330	(5)	28.325
Otros beneficios/ pérdidas	2.730	2.930	5.660
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(624)	-	(624)
Resultado antes de impuestos de actividades continuadas	**260.644**	**(2.215)**	**258.429**
Impuesto sobre las ganancias	(81.863)	(566)	(82.429)
Resultado por actividades interrumpidas	(2.781)	(2.781)	-
Resultado del ejercicio	**176.000**	**-**	**176.000**
Resultado atribuido a la minoría	15.129	-	15.129
Resultado atribuible al Grupo	**160.871**	**-**	**160.871**

La conciliación de los principales epígrafes del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2006 incluida en las Cuentas Anuales consolidadas formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante y aprobadas por la Junta General de Accionistas y los importes presentados comparativamente se muestran a continuación:

	Miles de Euros		
	31-12-06 (Sin segmento Servicios)	Aportación segmento Servicios	31-12-06
1. Flujos de efectivo de las actividades de explotación	71.295	(8.861)	62.434
2. Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(841.255)	4.003	(837.252)
3. Flujos de efectivo de las actividades de financiación	782.828	(810)	782.018
Flujos de efectivo netos de tesorería	**12.868**	**(5.668)**	**7.200**

5. Adopción de normas e interpretaciones emitidas vigentes y no vigentes

La principal norma de aplicación para el grupo Realia en el ejercicio 2008 será:

Revisión de la NIC 23 *Costes por intereses*.-

El principal cambio de esta nueva versión revisada de la NIC23 es la eliminación de la opción del reconocimiento inmediato como gasto de los intereses de la financiación relacionada con activos que requieren un largo periodo de tiempo hasta que están listos para su uso o venta. Esta nueva norma podrá aplicarse de forma prospectiva. La aplicación de esta norma supondrá un cambio de política contable del Grupo, pues el criterio seguido con estos costes por intereses es el de imputarlos a resultados a medida que se producen. Dado que la aplicación de la norma se realizará de forma prospectiva desde su fecha efectiva, los Administradores no han evaluado el impacto de aplicar esta norma sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas al 31 de diciembre de 2007.

6. Beneficio básico y diluido por acción

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

De acuerdo con ello:

	2007	2006
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	140.444	160.871
Resultado neto del ejercicio de operaciones continuadas (miles de euros)	141.059	163.652
Número medio ponderado de acciones en circulación	275.150.317	277.376.322
Beneficio básico por acción (euros)	**0,510**	**0,580**
Beneficio básico por acción de operaciones continuadas (euros)	**0,513**	**0,590**

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, el beneficio diluido por acción es el mismo que el beneficio básico por acción, ya que no existen obligaciones o acciones que pudieran convertirse potencialmente en ordinarias.

7. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

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

Segmentos principales de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Realia Business en vigor al cierre de los ejercicios 2007 y 2006; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2007 el Grupo Realia Business centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

1. Venta de promociones inmobiliarias y suelo.

2. Alquileres de patrimonio en renta.

3. Otros.

En el segmento "Otros" se incluye el resultado de las actividades discontinuadas y los ajustes de eliminación correspondientes fundamentalmente al extinto segmento de "Servicios" (TMI y CISMISA).

Estos segmentos de negocio difieren de los presentados en las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2006 de acuerdo a la interrupción de la actividad del segmento de "Servicios" que hasta el 30 de marzo del ejercicio 2007 realizaba fundamentalmente la Sociedad del Grupo Técnicas y Administración de Mantenimiento Inmobiliario, S.A debido a su venta por la Sociedad Dominante (Véase Nota 2.f).

Segmentos secundarios – geográficos

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

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15

8P0858478

Valerio Pérez de Madrid y Palacio, Notario de Madrid

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

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

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

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

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

Los ingresos del segmento "Alquileres de patrimonio en renta" incluyen las ventas de inversiones inmobiliarias (véase Nota 4-w) y la facturación por costes repercutidos a los inquilinos (véase Nota 4-v), dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 23-a se desglosa el importe neto de la cifra de negocios por actividades.

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

Información de segmentos principales

	Miles de Euros							
	Venta de promociones inmobiliarias y suelo		Alquileres de patrimonio en renta		Otros		Total Grupo	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
INGRESOS-								
Ventas externas	618.746	645.931	194.268	158.087		-	813.014	804.018
Ventas entre segmentos	1.324	35	1.179	-	(2.503)	(35)	-	-
Total Ingresos	620.070	645.966	195.447	158.087	(2.503)	(35)	813.014	804.018
RESULTADOS -								
Participación del resultado en empresas asociadas	(2.633)	(624)	-	-	-	-	(2.633)	(624)
Resultado de explotación	214.278	163.351	113.150	102.743	-	5.405	327.428	271.499
Resultado venta cartera	-	-	4.912	-	-	-	4.912	-
Resultado financiero	(32.045)	(12.488)	(57.681)	(28.803)	-	-	(89.726)	(41.291)
Resultado antes de impuestos	179.642	150.335	60.404	104.904	-	5.405	240.046	260.644
Resultado activ. interrumpidas	-	-	-	-	(615)	(2.781)	(615)	(2.781)
Impuestos sobre beneficios	(57.869)	(53.783)	(12.504)	(28.080)	-	-	(70.373)	(81.863)
Intereses minoritarios	(19.431)	(5.447)	(9.183)	(9.682)	-	-	(28.614)	(15.129)
Resultado de segmento	102.342	91.105	38.717	67.142	(615)	2.624	140.444	160.871

Las transacciones entre segmentos se efectúan a precios de mercado.

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15

8P0858479

	Miles de Euros							
	Venta de promociones inmobiliarias y suelo		Alquileres de patrimonio en renta		Otros		Total Grupo	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Otra información:								
Adiciones de activos fijos	5.480	87	206.973	235.518	(4.972)	1.904	207.481	237.509
Amortizaciones	(657)	(861)	(28.931)	(20.458)	-	-	(29.588)	(21.515)
Pérdidas por deterioro de valor reconocidas en resultados	(9.261)	-	-	-		-	(9.261)	-
Balance de situación:								
Activo-								
Activos por segmentos	1.422.236	1.490.532	2.471.402	1.992.626	(97.743)	(104)	3.795.895	3.483.054
Participaciones en empresas asociadas	104.550	107.183	-	-	-	-	-	107.183
Activos corporativos no distribuidos	-	-	-	-	-	6.463	-	6.463
Activo total consolidado	**1.526.786**	**1.597.715**	**2.471.402**	**1.992.626**	**(97.743)**	**6.359**	**3.900.445**	**3.596.700**
Pasivo-								
Pasivos por segmentos	1.526.786	1.597.715	2.471.402	1.992.626	(97.743)	2.576	3.900.445	3.592.917
Pasivos corporativos no distribuidos	-	-	-	-	-	3.783	-	3.783
Pasivo total consolidado	**1.526.786**	**1.597.715**	**2.471.402**	**1.992.626**	**(97.743)**	**6.359**	**3.900.445**	**3.596.700**

Información de segmentos secundarios

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

	Miles de Euros					
	Ingresos		Activos Totales		Adiciones al inmovilizado material y activos intangibles	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
España	732.848	790.142	2.458.916	2.273.331	77.444	84.171
Francia	66.716	26.354	1.364.488	1.244.839	129.902	153.254
Portugal	13.125	876	54.949	57.678	53	82
Resto	324	3	22.092	20.852	82	2
Total	**813.013**	**817.375**	**3.900.445**	**3.596.700**	**207.481**	**237.509**

8. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2007 y 2006 ha sido el siguiente:

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15 €

8P0858480

NOTARIO DE MADRID - Valerio Pérez de Madrid y Palá

	Miles de Euros		
	Construcciones, Plantas y Equipos	Otro Inmovilizado	TOTAL
Coste -			
Saldos al 1 de enero de 2006	**10.180**	**23.494**	**33.674**
Adiciones	616	33.163	33.779
Retiros	(132)	(72)	(204)
Traspasos de existencias	-	6	6
Traspasos y otros	2.450	(19.682)	(17.232)
Entradas/salidas de perímetro	5	189	194
Saldos al 31 de diciembre de 2006	**13.119**	**37.098**	**50.217**
Adiciones	59	4.688	4.747
Retiros	(65)	(151)	(216)
Traspasos y otros	(411)	(1.417)	(1.828)
Variaciones tipo cambio	-	1	1
Entradas/salidas de perímetro	(1.007)	(381)	(1.388)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	**11.695**	**39.838**	**51.533**
Amortización acumulada -			
Saldos al 1 de enero de 2006	**(1.789)**	**(4.250)**	**(6.039)**
Dotaciones	(234)	(660)	(894)
Retiros	10	63	73
Traspasos y otros	(204)	16	(188)
Entradas/salidas de perímetro	50	(175)	(125)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	**(2.167)**	**(5.006)**	**(7.173)**
Dotaciones	(176)	(665)	(841)
Retiros	11	126	137
Traspasos y otros	225	(2)	223
Entradas/salidas de perímetro	331	326	657
Saldos al 31 de diciembre de 2007	**(1.776)**	**(5.221)**	**(6.997)**
Pérdidas por deterioro -			
Saldos al 1 de enero de 2006	**-**	**(122)**	**(122)**
Retiros	-	122	122
Saldos al 31 de diciembre de 2006	**-**	**-**	**-**
Dotaciones	(40)	-	(40)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	**(40)**	**-**	**(40)**
Activo material neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2006	10.952	32.092	43.044
Saldos al 31 de diciembre de 2007	9.879	34.617	44.496

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de "Construcciones, planta y equipo" asciende a 3.582 y 3.608 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable de los activos no corrientes para uso propio incluidos en el detalle de "Construcciones, plantas y equipos" y del inmovilizado material en curso incluido en "otro inmovilizado" del Grupo al 31 de diciembre de

2007 calculado en función de tasaciones realizadas por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.c, asciende a 33.177 y 41.199 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2006, las adiciones y traspasos más significativos en el epígrafe de "Otro inmovilizado" son fundamentalmente los siguientes:

1. La activación de diversos anticipos en la Sociedad Dominante derivados del contrato de compraventa del edificio destinado a complejo deportivo denominado Centro Wellness sito en la plaza Manuel Becerra, 17 (Madrid) por un importe de 2.616 miles de euros, que se encuentra en un proceso de rehabilitación realizado por la parte vendedora.

2. Activación de un anticipo en la Sociedad Dominante entregado a la sociedad Torre Fira (promotor) por importe de 12.600 miles de euros para la construcción a su costa de un edificio en Hospitalet de Llobregat sobre una parcela de 2.785m2 de la que es titular. El edificio de oficinas a construir tiene una edificabilidad sobre rasante de 31.315m2 y 399 plazas de aparcamiento. Para esta construcción se firmó con fecha 10 de enero de 2006 entre ambas partes un contrato de "llave en mano".

3. Activación en la Sociedad Dominante de un anticipo entregado a la sociedad Westinvest Gesellscheft Fur Investmentsfonds por importe de 15.100 miles de euros por la compra del inmueble "Les Belles Feullies" sito en Francia. Posteriormente, se subroga en dicha compra la sociedad del grupo, SIIC de París, por lo que se procede al traspaso de dicho anticipo a Propiedades de inversión dentro del epígrafe "Inversiones Inmobiliarias".

4. Traspaso a Propiedades de inversión dentro del epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del anticipo de la Sociedad Dominante derivado del contrato de compraventa del ejercicio 2005 de un inmueble sito en la calle Aguacate de Madrid por importe de 4.503 miles de euros.

Durante el ejercicio 2007, las adiciones y traspasos más significativos en el epígrafe "Otro inmovilizado", son las siguientes:

1. La activación de diversos anticipos en la sociedad Realia Patrimonio derivados del contrato de compraventa del edificio destinado a complejo deportivo denominado Centro Wellness (traspasado de la Sociedad Dominante a Realia Patrimonio en la escisión de rama de actividad) sito en la plaza Manuel Becerra, 17 (Madrid) por un importe de 3.715 miles de euros, que se encuentra en un proceso de rehabilitación realizado por la parte vendedora.

2. Traspaso a Construcciones en curso dentro del epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del anticipo de la sociedad Realia Patrimonio, derivado de la construcción del centro comercial Ferial Plaza, por importe de 1.417 miles de euros

El inmovilizado material del Grupo ubicado fuera de territorio español corresponde fundamentalmente a la Sociedad SIIC de París y corresponde a sus oficinas centrales situadas en Place Vendôme (París) activadas por un valor neto de 2.514 y 2.252 miles de euros en los ejercicios 2007 y 2006, respectivamente.

9. Inversiones inmobiliarias-

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2007 y 2006 ha sido el siguiente:

TIMBRE DEL ESTADO

8P0858482

12/2007

	Miles de Euros			
	Propiedades de Inversión	Otras instalaciones	Construcciones En curso	Total Inversiones Inmobiliarias
Coste:				
Saldos al 1 de enero de 2006	729.994	85.552	35.801	851.347
Adiciones	171.480	185	31.245	202.910
Retiros	(26.886)	-	-	(26.886)
Traspasos activos destinados a la venta	(47.606)	(226)	-	(47.832)
Traspasos de existencias	-	-	14.540	14.540
Otros traspasos	48.914	3.526	(35.260)	17.180
Entradas/salidas de perímetro	1.046.454	(5.423)	47.985	1.089.016
Saldos al 31 de diciembre de 2006	**1.922.350**	**83.614**	**94.311**	**2.100.275**
Adiciones	114.709	8.092	77.089	199.890
Retiros	(28.407)	(315)	-	(28.722)
Traspasos	(56.251)	77.852	(19.770)	1.831
Traspasos activos destinados a la venta	(19.707)	(551)	-	(20.258)
Entradas/salidas de perímetro	1	(22)	54.864	54.843
Saldos al 31 de diciembre de 2007	**1.932.695**	**168.670**	**206.494**	**2.307.859**
Amortización acumulada:				
Saldos al 1 de enero de 2006	(69.052)	(45.263)	-	(114.315)
Dotaciones	(15.799)	(4.504)	-	(20.303)
Retiros	3.616	-	-	3.616
Traspasos activos destinados a la venta	2.057	35	-	2.092
Otros traspasos	209	-	-	209
Entradas/Salidas de perímetro	(87.209)	4.025	-	(83.184)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	**(166.178)**	**(45.707)**	**-**	**(211.885)**
Dotaciones	(21.157)	(7.306)	-	(28.463)
Retiros	5.091	325	-	5.416
Traspasos	17.188	(17.591)	-	(403)
Traspasos activos destinados a la venta	4.397	-	-	4.397
Entradas/Salidas de perímetro	(19)	14	-	(5)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	**(160.678)**	**(70.265)**	**-**	**(230.943)**
Pérdidas por deterioro:				
Saldos al 1 de enero de 2006	(34.942)	-	-	(34.942)
Retiros	28.386	-	-	28.386
Entradas/Salidas de perímetro	(178)	-	-	(178)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	**(6.734)**	**-**	**-**	**(6.734)**
Retiros	362	-	-	362
Saldos al 31 de diciembre de 2007	**(6.372)**	**-**	**-**	**(6.372)**
Inversiones Inmobiliarias netas:				
Saldos al 31 de diciembre de 2006	1.749.438	37.907	94.311	1.881.656
Saldos al 31 de diciembre de 2007	1.765.645	98.405	206.494	2.070.544

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15

8P0858483

Valerio Pérez de Madrid y Palacios, Notario del Ilustre Colegio Notarial de Madrid

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2007 y 2006 ascienden a un importe de 70 y 20 miles de euros respectivamente, correspondientes al epígrafe de "Otras instalaciones".

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2007 calculado en función de tasaciones realizadas por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.c, asciende a 3.259.116 miles de euros.

El valor razonable de todos los activos del inmovilizado destinados al arrendamiento y uso propio, así como los activos no corrientes destinados a la venta del Grupo a 31 de diciembre de 2007 calculado en función de tasaciones realizadas por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.c, asciende a 3.366.554 y 3.048.100 miles de euros, respectivamente.

Propiedades de inversión y otras instalaciones

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 el coste de los solares en el epígrafe "Propiedades de inversión" asciende a 923.194 y 936.229 miles de euros, respectivamente.

Los movimientos más significativos ocurridos durante el ejercicio 2006 fueron los siguientes:

Las entradas y salidas por modificación del perímetro de consolidación en 2006 corresponden a los siguientes movimientos:

Entrada/Salida perímetro	Sociedad adquirente	Miles de euros
SIIC de París	Realia Business, S.A.	776.696
SCI Pont Neuf, SCI du 2 Rue du 4 Septembre y SCI Rive du Quinzieme	SIIC de París	316.401
Portfolio Inmobiliario, S.A.		(46.643)
Total		**1.046.454**

El desglose de la plusvalía asignada en las inversiones inmobiliarias en la adquisición de SIIC de París por la Sociedad Dominante, es el siguiente:

	Miles de euros
Precio de compra	521.952
Valor teórico contable (a)	277.076
Total plusvalía neta	244.876
Impuesto diferido nuevo régimen SIIC (Notas 4-ñ y 21)	23.044
Impuesto diferido actividad arrendamiento financiero (credit-bail) (Nota 21)	2.954
Total plusvalía bruta al % de participación	270.874
Importe Socios Externos en la asignación de plusvalías	41.412
Plusvalía total asignada	**312.286**
Valor razonable de activos y pasivos	
Inversiones Inmobiliarias	303.424
Actividad de arrendamiento financiero (Nota 4-c)	8.862

(a) Incluye revalorizaciones legales por aplicación del régimen SIIC (véase Nota 4-ñ)

De acuerdo con lo establecido en la NIIF 3, dado que el valor razonable de los activos y pasivos adquiridos era superior al precio de compra, el Grupo procedió a finales de 2006 a revisar la valoración de activos y pasivos de SIIC de París, registrando el impuesto diferido estimado correspondiente al nuevo régimen SIIC y ajustando la valoración de activos. El exceso residual de dicha valoración asciende a 53.835 miles de euros.

El coste de adquisición en el ejercicio 2006 de las sociedades SCI Pont Neuf, SCI du 2 Rue du 4 Septembre y SCI Rive du Quinzieme por SIIC de París ha ascendido a 131.865 miles de euros, de los que 130.296 miles de euros corresponden a la plusvalía asignada en su totalidad a las inversiones inmobiliarias de dichas sociedades, no llevando aparejada la activación de ningún impuesto diferido.

Con fecha 30 de junio de 2006, y en virtud de lo dispuesto en el contrato de compra de SIIC de París por la Sociedad Dominante, la Sociedad procedió a ejercitar la opción unilateral de cesión de la rama de actividad de arrendamiento financiero (credit-bail) a favor de COFITEM-COFIMUR. La aportación de los activos y pasivos asociados a dicha rama de actividad fue remunerada mediante acciones de la cesionaria hasta una participación 0,19% de su capital social, valoradas a precio de mercado por importe de 762 miles de euros que se encuentran registradas en el epígrafe "Activos financieros no corrientes" del balance de situación adjunto, al 31 de diciembre de 2007 y 2006.

La adición en la Sociedad Dominante como consecuencia de la compra de un terreno y un edificio de oficinas sitos en la calle Aguacate de Madrid por importe de 45.600 miles de euros, habiéndose anticipado un importe de 4.503 miles de euros en el ejercicio 2005. La Sociedad ha procedido a la segregación de esta finca activando en este epígrafe el coste del edificio de oficinas y el terreno ocupado por el mismo por importe de 26.892 miles de euros. El resto del coste del terreno fue activado en el epígrafe "Existencias" habiendo procedido a su venta en el ejercicio 2006. Del importe de compra se encontraban aplazados 23.100 miles de euros mediante pagarés con vencimiento 19 de enero de 2007 que figuran registrados en el epígrafe "Otros pasivos corrientes" del balance de situación al 31 de diciembre de 2006 adjunto (véase Nota 20).

Adquisición por la sociedad SIIC de París a la sociedad Westinvest Gesellscheft Fur Investmentsfonds por importe de 160.885 miles de euros del inmueble "Les Belles Feullies" sito en Francia. De esta compra se encontraba activado un anticipo por importe de 15.100 miles de euros por la Sociedad Dominante (Véase Nota 8).

La disminución como consecuencia de la venta por la Sociedad Dominante de una nave industrial sita en San Sebastián de los Reyes (Madrid) por importe de 24.200 miles de euros. El resultado obtenido por esta enajenación ascendió a 12.386 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe de "Resultado por venta de patrimonio inmobiliario" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2006 adjunta.

La disminución por la venta del inmueble sito en Boulevard de Montparnasse (París) por la sociedad SIIC de París por importe de 12.190 miles de euros. El resultado obtenido por esta enajenación ascendió a 465 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe de "Resultado por venta de patrimonio inmobiliario" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2006 adjunta.

Los traspasos netos más significativos correspondientes a "Otros traspasos" son los siguientes:

- Traspaso del epígrafe "Inmovilizaciones materiales" del anticipo derivado del contrato de compraventa de un inmueble sito en la calle Aguacate de Madrid por importe de 4.503 miles de euros y del anticipo entregado a la sociedad Westinvest Gesellscheft Fur Investmentsfonds por importe de 15.100 miles de euros por la compra del inmueble "Les Belles Feullies" sito en Francia.

- Ante la terminación en el ejercicio 2006 de las obras de rehabilitación del edificio de "Los Cubos" procedente de la fusión por absorción de la sociedad Sempreda, S.L. por la Sociedad Dominante en el ejercicio 2005, el importe total de las obras ha sido traspasado a los epígrafes "Propiedades de inversión" y "Otras instalaciones" por importes de 1.694 y 3.512 miles de euros respectivamente.

- Traspaso del epígrafe "Construcciones en curso" correspondiente a la finalización del Plan de rehabilitación integral al que estaban siendo sometidos los inmuebles sitos en Rue d'Anjou y Boulevard Haussmann (París) propiedad del Grupo SIIC de París por importes de 7.466 y 22.588 miles de euros respectivamente.

Los movimientos más significativos durante el ejercicio 2007 son los siguientes:

En septiembre de 2007 la sociedad SIIC de París ha adquirido el inmueble Capitaine Guynemer, por un importe total, incluidos gastos, de 118.720 miles de euros, habiendo sido activado como propiedad de inversión por importe de 111.241 miles de euros, y otras instalaciones por 7.479 miles de euros.

Los retiros en el apartado Propiedades de inversión, se debe fundamentalmente a la venta realizada por la sociedad Realia Patrimonio, en los meses de junio y septiembre de 2007 respectivamente, de los inmuebles para arrendamiento Cine Proyecciones y Amper. El precio de venta de los mismos fue de 19.750 y 22.725 miles de euros respectivamente. El resultado obtenido por estas enajenaciones ha ascendido a 8.614 y 9.770 miles de euros, respectivamente, que se encuentra registrado en el epígrafe "Resultado por venta de patrimonio inmobiliario" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta.

Los traspasos netos más significativos, son los siguientes:

- Ante la finalización de la construcción del centro comercial Ferial Plaza en noviembre de 2007 y el comienzo de su explotación por la sociedad Realia Patrimonio, el importe total de la construcción ha sido traspasado a los epígrafes "Propiedades de inversión" y "Otras instalaciones" por importes de 58.391 y 12.167 miles de euros respectivamente.

- El Grupo SIIC de París ha procedido a traspasar 65.705 miles de euros de bienes que inicialmente fueron clasificados como Propiedades de inversión al epígrafe Otras instalaciones. Adicionalmente, conforme a lo establecido en la NIIF 3, plusvalías por importe de 51.527 miles de euros asignadas inicialmente en la adquisición a inmuebles incluidos dentro del epígrafe propiedades de inversión, han sido traspasadas a inmuebles incluidos dentro del epígrafe de construcciones en curso.

- Los traspasos de activos destinados a la venta corresponden a los inmuebles Grande Armée y Jacques Bingen, de la sociedad SIIC de París, al epígrafe "Activos no corrientes para la venta" del balance de situación consolidado del ejercicio 2007 adjunto, por un importe total de 19.707 miles de euros. El edificio Bingen fue vendido en septiembre de 2007, aportando un resultado por la venta de 401 miles de euros, recogidos en el epígrafe "Resultados por venta de patrimonio inmobiliario" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Construcciones en curso

Las adiciones y traspasos en el epígrafe de "Construcciones en curso" de los ejercicios 2007 y 2006 corresponden fundamentalmente a:

La activación en los ejercicios 2007 y 2006 de gastos del desarrollo del Proyecto del C.C. Plaza Nueva en Leganés por importe de 10.265 y 9.394 miles de euros, respectivamente, realizados por la sociedad Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A.U.

La activación en el ejercicio 2006 por la Sociedad Dominante de las obras de rehabilitación del edificio de "Los Cubos" por importe de 2.521 miles de euros (traspasados posteriormente al epígrafe "Propiedades de inversión" y Otras instalaciones" por importes de 1.694 y 3.512 miles de euros respectivamente); la activación, en Realia Patrimonio, en 2007 y 2006 de gastos de construcción del Proyecto del C.C. Ferial Plaza de Guadalajara por importe de 45.637 y 13.911 miles de euros respectivamente (traspasado durante el ejercicio a los epígrafes "Propiedades de inversión" y "Otras instalaciones" por importes de 58.391 y 12.167 miles de euros respectivamente); y la activaciones en 2007 de los gastos de construcción del C.C. La Noria de Murcia por importe de 9.243 miles de euros.

La activación en el ejercicio 2006 del importe de 3.998 miles de euros correspondientes al inmueble sito en Boulevard Haussmann (París) que junto al inmueble sito en Rue dÁnjou, ambos propiedad del Grupo SIIC de París, han finalizado el Plan de rehabilitación integral al que estaban siendo sometidos y por tanto traspasados en su totalidad al epígrafe "Propiedades de inversión" por importes de 22.588 y 7.466 miles de euros respectivamente; y en el ejercicio 2007 por importe de 5.599, correspondiente a los inmuebles Boulevard Malesherbes, Rue de Ampère y Montrouge.

Las entradas por modificación en el perímetro de consolidación, corresponden a la incorporación de los activos asociados al CC As Cancelas en Santiago de Compostela de la sociedad Nasozena por importe de 54.864 miles

de euros, de los que 21.552 miles de euros corresponden a las plusvalías asignadas como mayor valor de los terrenos. Al 31 de diciembre de 2007 este centro comercial se encuentra en fase de construcción habiéndose producido en el ejercicio unas adiciones de 3.264 miles de euros.

El traspaso del epígrafe "Existencias" en el ejercicio 2006 corresponde fundamentalmente a los siguientes inmuebles:

- Terreno sito en el barrio de Poblenou de la Sociedad Dominante, donde se esta desarrollando uno de los proyectos de transformación urbanística mas importantes realizados en la ciudad de Barcelona en los últimos años, por importe de 8.293 miles de euros y destinado a la construcción de 9.167 metros cuadrados de oficinas.

- Terreno por importe de 6.247 miles de euros de la Sociedad Dominante donde se inició en 2006 la construcción del Proyecto del C.C. Ferial Plaza de Guadalajara.

Del total del coste registrado en inmovilizaciones en curso al 31 de diciembre de 2007 y 2006, un importe de 150.868 y 65.869 miles de euros respectivamente corresponde al valor de los solares.

Ubicación, grado de ocupación y usos

El inmovilizado del Grupo ubicado fuera de territorio español corresponde fundamentalmente a:

Sociedad	Tipología de uso	País	Miles de euros	
			2007	2006
Grupo SIIC de París	Oficinas	Francia	1.269.434	1.174.792
Setecampos Sociedade Imobiliaria, S.A.	Centro Comercial	Portugal	7.000	6.950
Realia Polska Inwestyche, S.P. ZOO	Otras instalaciones	Polonia	19	-
Realia Rom Real State, S.R.L.	Otras instalaciones	Rumania	3	-
			1.276.456	**1.181.742**

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

	M^2 alquilables S/R		% Ocupación	
	2007	2006	2007	2006
Madrid	224.316	249.508	98,44%	99,26%
París	139.803	129.679	88,16%	89,87%
Barcelona	28.780	32.423	100,00%	99,50%
Otros	100.395	68.528	98,74%	97,19%
	493.294	**480.138**	**95,68%**	**96,56%**

TIMBRE DEL ESTADO

0,15

8P0858487

Valido para obrar ante Notario de Madrid y Pala - Madrid

12/2007

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

	M² alquilables S/R		% Usos	
	2007	2006	2007	2006
Oficinas	367.737	368.117	74,55%	76,67%
Comercial – Ocio	85.175	73.578	17,27%	15,32%
Logístico	40.382	38.443	8,18%	8,01%
	493.294	**480.138**	**100,00%**	**100,00%**

Los ingresos derivados de rentas de alquileres provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron en 2007 y 2006 a 154.846 y 111.586 miles de euros aproximadamente y los gastos de explotación operativos por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 69.132 y 46.760 miles de euros, aproximadamente.

Las únicas cargas que gravan los activos inmobiliarios son créditos hipotecarios sobre los siguientes inmuebles:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Edificio c/ Salvador de Madariaga	22.037	22.037
Edificio Avenue Percier	9.108	33.581
Edificio 142 Hausmann	9.050	21.472
Edificio Malesherbes	1.358	3.336
Edificio 141 Hausmann	4.064	12.062
Centro Comercial Diversia (Nota 4-u)	-	22.948
	45.617	**115.436**

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

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad por un importe neto de 39.292 y 40.075 miles de euros respectivamente, que corresponden fundamentalmente a derechos de superficie sobre unos terrenos donde se asienta un edificio del Grupo SIIC de París.

El epígrafe de "Pérdidas por deterioro" presenta el siguiente detalle a 31 de diciembre de 2007 y 2006.

	Miles de Euros	
	2007	2006
Edificios de Hermanos Revilla, S.A.	3.404	3.404
Edificios de Setecampos, Sociedade Imobiliaria, S.A.	2.968	3.152
Edificios de SIIC de París	-	178
	6.372	**6.734**

Los movimientos que han afectado a las pérdidas por deterioro de estas partidas en los ejercicios 2007 y 2006 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2007	**2006**
Saldo inicial	6.734	34.942
Recuperación de dotaciones con abono a resultados	(362)	(28.386)
Aplicación neta del ejercicio	6.372	6.556
Adiciones/ retiros (netos) por modificación del perímetro de consolidación	-	178
Saldo final	**6.372**	**6.734**

Durante el ejercicio 2006 se produjo una reversión en el epígrafe "Pérdidas por deterioro" por importe neto de 28.386 miles de euros de los que 28.203 miles de euros correspondían a la provisión que la Sociedad Dominante mantenía al cierre del ejercicio 2005 por el edificio Diagonal Sarriá, que no se consideraba necesaria de acuerdo con el valor de mercado de dicho inmueble al cierre de 2006, tasado por un experto independiente.

Durante el ejercicio 2007, se ha procedido a la reversión de la provisión por depreciación de la sociedad Setecampos, por importe de 140 miles de euros.

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15

8P0858489

10. Activos intangibles

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

	Miles de Euros Otros Activos Intangibles
Coste -	
Saldos al 1 de enero de 2006	**1.856**
Adiciones	822
Retiros	(6)
Traspasos	(1)
Entradas/salidas perímetro	1
Saldos al 31 de diciembre de 2006	**2.672**
Adiciones	156
Retiros	(122)
Entradas/salidas perímetro	(44)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	**2.662**
Amortización acumulada -	
Saldos al 1 de enero de 2006	**(1.122)**
Dotaciones	(318)
Entradas/salidas perímetro	(7)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	**(1.447)**
Dotaciones	(284)
Retiros	122
Traspasos	(20)
Entradas/salidas perímetro	32
Saldos al 31 de diciembre de 2007	**(1.597)**
Pérdidas por deterioro -	
Saldos a 1 de enero de 2006	-
Entradas/salidas perímetro	(95)
Al 31 de diciembre de 2006	**(95)**
Retiros	20
Traspasos	20
Al 31 de diciembre de 2007	**(55)**
Activo intangible neto -	
Saldos al 31 de diciembre de 2006	1.130
Saldos al 31 de diciembre de 2007	1.010

El saldo a 31 de diciembre de 2007 y 2006 corresponde fundamentalmente a aplicaciones informáticas.

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2007 y 2006 ascienden a un importe de 1.220 y 774 miles de euros respectivamente.

11. Inversiones en empresas asociadas

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

	Miles de euros		
	Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	Ronda Norte Denia, S.L.	TOTAL
Saldos al 1 de enero de 2006	**6.424**	**151**	**6.575**
Resultados del ejercicio	(616)	(8)	(624)
Compras y desembolsos	101.232	-	101.232
Saldos al 31 de diciembre de 2006	**107.040**	**143**	**107.183**
Resultados del ejercicio	(2.587)	(46)	(2.633)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	**104.453**	**97**	**104.550**

Con fecha 28 de diciembre de 2006 la Sociedad Dominante y Noralia, S.A. adquirieron un porcentaje adicional de la sociedad Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. representativo del 12,16% (6,57% y 5,59% respectivamente) por importe de 101.232 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2006 y 2007, el porcentaje de participación efectiva en esta sociedad asciende a 33,42%. AL 31 de diciembre de 2006, del importe de esta compra se encontraban pendientes de pago dos pagarés por importe de 29.818 y 6.059 miles de euros y vencimiento 2 de febrero de 2007 y 16 de marzo de 2007 respectivamente, que han sido satisfechos en las fechas correspondientes.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 la Sociedad dominante no mantiene saldos deudores ni acreedores con sociedades puestas en equivalencia ni ha realizado transacciones significativas con las mismas durante los ejercicios.

12. Negocios de gestión conjunta

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

A continuación se presentan las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2007 y 2006, de los diversos negocios y activos de gestión conjunta (en miles de euros):

	Uniones Temporales de Empresas, Agrupaciones de Interés Económico y Comunidades de Bienes	
	2007	2006
Importe neto de la cifra de negocios	29.537	85.405
Beneficio de Explotación	8.671	29.455
Activos no corrientes	4	377
Activos corrientes	35.438	76.587
Activos no corrientes para la venta (Nota 4-u)	-	32.522
Pasivos no corrientes	71	24.920
Pasivos corrientes	38.237	30.594
Pasivos de activos no corrientes para la venta (Nota 4-u)	-	28.266

Al cierre de los ejercicios 2007 y 2006 las sociedades del Grupo no han adquirido compromisos de adquisición de inmovilizado material para aportar a los negocios de gestión conjunta. Igualmente, no existen compromisos

de adquisición de inmovilizado material formalizados directamente por los negocios de gestión conjunta durante el mismo periodo.

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

13. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2007 y 2006, en su práctica totalidad de uso residencial, es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2007			2006		
	Coste	Provisión	Neto	Coste	Provisión	Neto
Terrenos y solares	734.205	(9.192)	725.013	717.921	(45)	717.876
Obras en curso de construcción de ciclo corto	244.828	-	244.828	255.308	-	255.308
Obras en curso de construcción de ciclo largo	169.142	-	169.142	155.632	-	155.632
Edificios construidos	126.083	(12)	126.071	77.709	-	77.709
Elementos incorporables	60	(60)	-	154	-	154
Anticipos a proveedores	47.831	-	47.831	63.911	-	63.911
Total	**1.322.149**	**(9.264)**	**1.312.885**	**1.270.635**	**(45)**	**1.270.590**

El valor razonable de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2007 y 2006, calculado en función de las tasaciones realizadas en 2007 y 2006 por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al Grupo, asciende a 2.975.206 y 3.340.992 miles de euros, respectivamente.

La valoración en ambos casos ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

TIMBRE DEL ESTADO

0,15

8P0858492

Notario Pedro Pablo Pelaez de Madrid y Palá - MADRID

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2007 y 2006 en los epígrafes de existencias ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	Terrenos y solares	Promociones en Curso de ciclo corto	Promociones en Curso de ciclo largo	Edificios construidos	Elementos incorporables	Total
Saldos al 1 de enero de 2006	**685.711**	**220.746**	**137.405**	**106.086**	**151**	**1.150.099**
Variaciones del perímetro de consolidación	-	-	-	(6.865)		(6.865)
Variaciones en el tipo de cambio	21	-	-	-	-	21
Adiciones	275.353	151.718	80.120	357	1.086	508.634
Bajas	(125.450)	(448)	(514)	(303.124)	(1.083)	(430.619)
Traspasos	(117.714)	(116.708)	(61.379)	281.255	-	(14.546)
Saldo al 31 de diciembre de 2006	**717.921**	**255.308**	**155.632**	**77.709**	**154**	**1.206.724**
Variaciones del perímetro de consolidación	6.197	-	-	-	(150)	6.047
Variaciones en el tipo de cambio	857	-	-	-	-	857
Adiciones	169.869	148.110	84.777	2.595	101	405.452
Bajas	(113.279)	(2.399)	(2.389)	(226.655)	(40)	(344.762)
Traspasos	(47.360)	(156.191)	(68.878)	272.434	(5)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2007	**734.205**	**244.828**	**169.142**	**126.083**	**60**	**1.274.318**

TIMBRE DEL ESTADO

0,15

8P0858493

Notario Pedro de Madrid y Palá

A 31 de diciembre de 2007 y 2006 las adiciones más significativas habidas en el epígrafe de "Terrenos y solares" han sido las siguientes:

	Miles de Euros		
	Provincia	2007	2006
Realia Business, S.A.:			
Ciempozuelos S.2	Madrid	-	6.786
Ciempozuelos S.3	Madrid	-	2.032
Retamar	Madrid	6.535	36.430
Valdemoro P.1	Madrid	8.059	7.779
Valdebebas	Madrid	1.698	4.510
El Molar	Madrid	-	1.009
Aguacate	Madrid	-	20.539
San Gregorio	Zaragoza	57.725	-
Villaseca de la Sagra	Toledo	38.221	-
El Saboyal de San Mateo Gállego	Zaragoza	26.951	-
Nou Nazareth	Alicante	8.170	-
Cuarte de Huerva	Zaragoza	-	13.560
Las Torres	Gran Canaria	8.921	-
Manilva	Málaga	-	24.876
Teatinos	Málaga	-	19.112
Maderas	Alicante	-	26.498
Villaquilambre	León	-	1.632
Segovia	Segovia	-	16.919
Espartinas	Sevilla	-	10.
Vila Martinet	Tarragona	-	2.585
La Menara	Tarragona	-	8.473
El Vendrell	Tarragona	-	15.684
Guillena P-29	Sevilla	1.143	-
Fuenlabrada PP2	Madrid	1.520	-
Realia Business Portugal-Unipessoal Lda:			
Infante Santo	Lisboa	-	6.400
Wilanow Realia Polska SP Z.O.O.:			
Wilanowska	Varsovia	-	12.725
RyG-55 Promociones Alcarreñas, S.L.:			
Finca 2.3 Sector PP12	Guadalajara	-	6.911
Finca 4.1 Sector PP12	Guadalajara	-	8.718
Sector PP-05	Guadalajara	3.956	-
Total		**162.899**	**253.896**

Con motivo de la aportación de rama de actividad realizada por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. durante el ejercicio 1993, la Sociedad recibió varios solares entre los que se encontraba Valdemoro (Madrid), al que se efectuó una reasignación sobre el valor contable aportado por importe de 1.044 miles de euros. Durante los ejercicios 2006 y 2007 no se ha realizando ningún ajuste de carácter fiscal. Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 la reversión total a origen asciende a la cantidad de 501 miles de euros.

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2007 y 2006 ascienden a 346.050 y 602.475 miles de euros respectivamente, de los cuales 107.549 y 175.054 miles de euros se han materializado en efectivo y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe de "Acreedores comerciales" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2007 y 2006, clasificados como pasivos corrientes (véase Nota 20). Del importe registrado al 31 de diciembre de 2006, 44.750 miles de euros corresponden a la firma de un compromiso de venta de unos terrenos en Valdebebas, Madrid.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 276.904 y 344.111 miles de euros, de los cuales se han materializado en pagos 47.831 y 63.911 miles de euros, que se encuentran registrados en la rúbrica "Anticipos a proveedores" del epígrafe de existencias del balance de situación consolidado adjunto.

8P0858484

El detalle del epígrafe de "Anticipos a proveedores" a 31 de diciembre de 2007 y 2006 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Realia Business, S.A.:		
Guillena	7.440	7.440
Patraix	863	863
El Saboyal	-	12.790
Valdemoro R-7	3.267	3.267
Ciempozuelos S.3	1.927	1.927
Ciempozuelos S.2	639	639
Alhaurín de la Torre	6.000	6.000
Resto suelos	79	60
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda.:		
Quinta da Bensaúde (Lisboa)	-	4.180
Manilva (Lisboa)	24.470	24.470
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.:		
El Molar	212	212
Studio Residence Iberia – I.I., S.A.:		
Torres (Lisboa)	1.951	1.951
Resto Sociedades	11	27
Compra de suelos	**46.856**	**63.826**
Otros conceptos	**975**	**85**
Total	**47.831**	**63.911**

Estos anticipos corresponden principalmente a las cantidades pagadas a cuenta de suelo a adquirir y para los que a 31 de diciembre de 2007 y 2006 no se había producido la transmisión de la propiedad al Grupo Realia Business.

Durante los ejercicios 2007 y 2006 la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros en existencias.

Asimismo al 31 de diciembre de 2007 y 2006 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 21.590 y 51.750 miles de euros, respectivamente, de los cuales no se ha materializado ningún pago, como consecuencia de estar sujetos al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas.

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

Provisiones de existencias

La variación del ejercicio responde fundamentalmente a la dotación de 9.160 miles de euros de provisión por parte de la Sociedad Dominante, sobre terrenos de reciente adquisición cuya minusvalía ha sido puesta de manifiesto por la tasación sobre la actividad de promoción del Grupo, realizada en 2007 y 2006 por CB Richard Ellis, tasador independiente del Grupo.

De acuerdo con las normas contable, el Grupo tiene provisionadas todas las minusvalías de sus existencias, y no registra contablemente las plusvalías hasta el momento de su materialización efectiva, vía venta (véase Nota 4-o).

14. Otros activos corrientes y no corrientes

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de euros	
	2007	2006
Clientes y deudores	26.179	15.836
Clientes, efectos y pagos domiciliados a cobrar	31.490	79.856
Clientes Empresas Asociadas	11	137
Clientes y efectos impagados	136	170
Clientes de dudoso cobro	1.158	1.265
Deudores diversos	255	113
Provisiones	(1.900)	(2.142)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	**57.329**	**95.235**

El saldo de efectos a cobrar en activos corrientes del balance de situación recoge los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos que vencerán durante los ejercicios 2008 y 2007 respectivamente. De este importe, en el ejercicio 2006, 44.750 miles de euros correspondían a la firma de un compromiso de venta de unos terrenos en Valdebebas, Madrid, registrándose el anticipo correspondiente en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar"(Véase Nota 13).

Los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos cuyo vencimiento es posterior al año 2007 para el ejercicio 2006 y 2008 para el ejercicio 2007, se encuentran recogidos en el epígrafe de "Otros activos no corrientes" en activos no corrientes del balance de situación consolidado adjunto.

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

Activos Financieros corrientes y no corrientes

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

	Miles de Euros			
	2007		2006	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Activos financieros disponibles para la venta	764	22.996	25.176	-
Otros activos financieros	11.366	15.907	13.520	15.137
	12.130	**38.903**	**38.696**	**15.137**

Activos financieros disponibles para la venta

En este epígrafe se recogen las inversiones permanentes en sociedades, las cuales no son consolidadas por tener una participación en su capital inferior al 20% o ausencia de derechos de voto. El detalle de las mismas al 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

	Sociedad	Sociedad titular	Miles de Euros
No corrientes	Cofitem-Cofimur	SIIC de Paris/SIIC 8eme	764
			764
Corrientes	Cofitem-Cofimur	SIIC de Paris/SIIC 8eme	10.159
	Fonciere Des 6-7	SIIC de Paris	12.837
			22.996

Otros activos financieros

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2007 y 2006, es el siguiente:

	Miles de euros			
	2007		2006	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	1.211	14.235	4.466	14.295
Depósitos y fianzas	10.143	133	9.054	348
Intereses	12	1.350	-	305
Otros	-	189	-	189
	11.366	**15.907**	**13.520**	**15.137**

Al cierre del ejercicio 2006 se encontraba registrado en el epígrafe de "Otros activos financieros corrientes" del balance de situación consolidado adjunto, al 31 de diciembre de 2006 un pagaré avalado pendiente de cobro por una entidad financiera por importe de 1.500 miles de euros y vencimiento 26 de marzo de 2007 correspondiente a la venta de la sociedad Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, el saldo registrado en el epígrafe de "Otros activos financieros corrientes" del balance de situación consolidado adjunto incluye fundamentalmente un crédito de la sociedad Retingle, S.L. con la sociedad Inmosirenis, S.L. devengando un interés del Euribor a doce meses mas 0,25% y un vencimiento en diciembre de 2008 con un límite de disposición de 15.968 miles de euros. Al cierre de los ejercicios 2007 y 2006, el saldo dispuesto asciende a 14.172 y 12.774 miles de euros más 847 y 278 miles de euros de intereses respectivamente.

Otros activos no corrientes

El epígrafe "Otros activos no corrientes" del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2007 y 2006 incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Efectos comerciales en cartera	29.648	15.005
	29.648	**15.005**

Los efectos comerciales en cartera al 31 de diciembre de 2007 y 2006 corresponden al importe pendiente de cobro por la venta de suelos con vencimiento superior a doce meses, los cuales se encuentran avalados por entidades de crédito.

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15

8P0858497

NOTARIO Pérez de Madrid y Palá MADRID

15. Efectivo y otros activos líquidos y Otros activos financieros

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos" equivalentes incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable e incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Deuda Pública con Empresas Asociadas	7.753	10.585
Deuda Pública con entidades de crédito	4.882	7.173
Tesorería	154.109	16.269
	166.744	**34.027**

El epígrafe "Tesorería" incluye, además, el Contrato de Financiación firmado el 27 de abril de 2007 entre Realia Patrimonio, S.L.U., como entidad acreditada y un sindicato formado por 16 entidades financieras, como entidades acreditantes, que, para asegurar el cumplimiento de todas las Obligaciones Garantizadas en el mismo, se constituye un derecho real de prenda sobre una de las cuentas corrientes de la sociedad del Grupo, Realia Patrimonio, S.L.U, donde en cumplimiento del contrato de préstamo se van ingresando unas cantidades predeterminadas, obtenidas por la venta de activos y cuyo saldo a 31 de diciembre de 2007 es de 50.413 miles de euros, disponiendo de un plazo de doce meses para su reinversión en nuevos activos.

16. Patrimonio neto

El estado de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2007 y 2006, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida en los ejercicios.

Capital social

Al 31 de diciembre de 2006 el capital social de la Sociedad Dominante está representado por 92.458.774 acciones al portador de 0,72 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas en la forma siguiente:

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

Con fecha 12 de abril de 2007, la Junta General de Socios, en atención a la solicitud de admisión a cotización de las acciones de Sociedad, prevista en acuerdo de esa misma Junta y con el fin de facilitar la adecuada difusión de sus acciones, acuerda reducir el valor nominal de las acciones de la Sociedad de 0,72 euros a 0,24 euros por acción, mediante el desdoblamiento de cada una de las 92.458.774 acciones en circulación que integran el capital social de la Sociedad en 277.376.322 nuevas acciones en la proporción de tres acciones nuevas por

TIMBRE DEL ESTADO

8P0858498

12/2007

cada acción antigua, sin que se produzca variación en la cifra del capital social de la Sociedad. Las nuevas acciones son ordinarias y atribuyen a sus titulares los mismos derechos que las acciones antiguas.

Al 31 de diciembre de 2007 el capital social está representado por 277.376.322 acciones al portador de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas en la forma siguiente:

	Porcentaje de Participación	Miles de Euros Importe Capital
RB Business Holding, S.A.	51,0000%	33.951
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC)	1,7042%	1.134
Corporación Financiera Hispánica, S.A.(Grupo FCC)	0,4006%	267
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	2,1511%	1.432
Grucycsa, S.A. (Grupo FCC)	0,0463%	31
Resto (Bolsa)	44, 6978%	29.755
	100,00%	**66.570**

Dentro del paquete de acciones que se encuentra clasificado como Resto (Bolsa) existen varias entidades que ostentan una participación significativa como son el Grupo Lualca con un 5,02% y Grupo Sanchez Ramade y Grupo Prasa, ambos con un 5% de las acciones de Realia Business, S.A.

RB Business Holding es una sociedad participada al 51%, 20% y 29%, respectivamente, por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC), Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, y Corporación Financiera Caja Madrid. El Grupo Realia Business, S.A. consolida globalmente en el Grupo FCC desde el ejercicio 2007.

Prima de emisión

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

Reservas de la Sociedad Dominante

Reserva legal

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

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

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

Otras reservas

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2007 y 2006 se incluyen, entre otras las reservas indisponibles por importe de 43.764 miles de euros que se producen el 15 de junio de 2000 por un traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produsa Este, S.A., actualmente Realia Business, S.A.

8P0858409 Valerio Pérez de Madrid y Palá · NOTARIO DE MADRID

Reserva para acciones de la Sociedad Dominante

En cumplimiento de la obligación dispuesta por la Ley de Sociedades Anónimas en su artículo 79.3, la Sociedad Dominante debe establecer con cargo a reservas voluntarias una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones propias de la Sociedad Dominante en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas (véase Nota 4.l). Al 31 de diciembre de 2007 existe dicha reserva por importe de 36.436 miles de euros, equivalentes al importe de las 5.819.208 acciones que posee la Sociedad Dominante.

Valores propios

En la Junta General de Accionistas celebrada el 12 de abril de 2007, se aprobó la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo máximo de 18 meses y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Al 31 de diciembre de 2007 la Sociedad posee 5.819.208 acciones propias representativas del 2,098% del capital de la Sociedad Dominante. El valor nominal de dichas acciones asciende a 36.436 miles de euros, siendo el precio medio de adquisición 6,26 euros. La Sociedad Dominante ha dotado la correspondiente reserva por acciones propias al 31 de diciembre de 2007.

Las operaciones realizadas durante el ejercicio 2007 con acciones de la Sociedad Dominante, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, se detallan a continuación:

	Acciones	Miles de Euros
Saldo a 31-12-06	-	-
Compras	5.819.208	36.436
Saldo a 31-12-07	**5.819.208**	**36.436**

Reserva en sociedades consolidadas

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

	Miles de Euros	
	2007	2006
Realia Business, S.A. y ajustes de consolidación	(1.867)	-
Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.A.	-	1.020
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	541	-
Subgrupo Planigesa	36.863	31.975
Wilanow Realia	(217)	-
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	1	95
Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A. (*)	(1)	65
Fomento Equipamientos Inmobiliarios	213	202
Noralia, S.A.	-	466
RyG 55 Promociones Alcarreñas	1.299	266
Grupo SIIC de Paris	3.128	(3.102)
Setecampos Sociedade Inmobiliaria, S.A.	-	(27)
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda	(1.273)	-
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	165	387
Realia Polska SP ZOO	(6)	-
Studio Residence Iberia	(452)	(79)
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	(709)	(225)
Astaco	1	-
Total	**37.686**	**31.043**

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

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15 €

8P0858500

Valerio de Madrid y Palá - MADRID

17. 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 1-1-2006	**124.138**
Variaciones del perímetro de consolidación	93.415
Distribución de dividendos	(8.959)
Variación del porcentaje de participación	(12.986)
Resultado del ejercicio 2006	15.129
Saldo al 31-12-2006	**210.737**
Variaciones del perímetro de consolidación	10.529
Ampliaciones de capital	4.080
Distribución de dividendos	(6.933)
Variación del porcentaje de participación	41.347
Resultado del ejercicio 2007	28.614
Saldo al 31-12-2007	**288.374**

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

	Sociedad	Porcentaje de Participación	
		2007	2006
Nozar, S.A.	Servicios Indice, S.A	39,92%	39,92%
Estudios de Investigación y Servicio, S.L.	Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	49,00%	49,00%
Construcciones Oteyp, S.A.	Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	33,33%	33,33%
Hogalia, S.L.	Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	33,33%	33,33%
Edamar, S.A.	Noralia, S.A.	49,00%	49,00%
Actividades y Desarrollos G-55, S.L.	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%

18. Provisiones

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2007 y 2006 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 01-1-2006	19.387	3.411	22.798
Adiciones	26.502	4.512	31.014
Aplicaciones	(19.387)	(3.396)	(22.783)
Traspasos	(5.387)	-	(5.387)
Saldo al 31-12-2006	**21.115**	**4.527**	**25.642**
Adiciones	1.595	5.191	6.786
Aplicaciones	(1.595)	(4.522)	(6.117)
Saldo al 31-12-2007	**21.115**	**5.196**	**26.311**

TIMBRE DEL ESTADO

0,15

8P085850

Valerio Pérez de Madrid y Palá - Madrid

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

La Sociedad Dominante sigue el criterio de registrar la provisión para la cobertura de garantías de reparación y atención de postventa de las promociones entregadas hasta la fecha según el artículo 13.2.g. de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, no incrementando esta dotación en el ejercicio 2007, al considerar que la provisión creada es suficiente para afrontar sus responsabilidades. Esto supuso 3.422 miles de euros de incremento del saldo en el ejercicio 2006, recogiéndose en el epígrafe de "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Adicionalmente, la Sociedad traspasa al epígrafe de "Provisiones corrientes" el importe de la provisión de garantías a satisfacer en el corto plazo, que al 31 de diciembre de 2007 asciende a un importe de 5.387 miles de euros.

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

19. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito no corrientes	1.297.388	172.661
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito no corrientes asociadas	578.873	297.067
	1.876.261	**469.728**
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito corrientes	155.930	869.292
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito corrientes asociadas	80.478	499.810
Intereses de deudas	7.083	6.856
	243.941	**1.375.958**
Total	**2.119.752**	**1.845.686**

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

	Miles de euros			
	2007		2006	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Préstamos bancarios corrientes y no corrientes				
Con garantía hipotecaria	165.215	132.991	279.898	168.141
Con garantía personal	2.523.469	1.933.304	1.797.562	1.404.259
Otras garantías	50.997	46.374	405.220	266.430
	2.739.681	2.112.669	2.482.680	1.838.830
Intereses de deudas corrientes		7.083		6.856
Total		**2.119.752**		**1.845.686**

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

8P0858502

Valerio Pérez de Madrid y Ayala - MADRID

Atendiendo a la clasificación del endeudamiento, a 31 de diciembre de 2007 y 2006, el detalle es el siguiente:

	Miles de euros			
	2007		2006	
	Préstamo	Intereses	Préstamo	Intereses
Préstamos bancarios corrientes y no corrientes				
Deuda sin recurso	1.406.653	556	-	-
Hipotecario subrogable	87.374	216	168.141	1.330
Bilateral	618.642	6.311	1.670.689	5.526
Total	**2.112.669**	**7.083**	**1.838.830**	**6.856**

Del total saldo dispuesto de préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2007 y 2006, son saldos con empresas asociadas 659.351 y 796.877 miles de euros respectivamente, correspondientes a créditos con Caja Madrid, accionista del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2007 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Préstamos y otras deudas con entidades de crédito" y ascienden a 17.229 miles de euros.

La incorporación en el Grupo Realia del Grupo SIIC de París supuso fundamentalmente la contratación en el ejercicio 2006 por la Sociedad Dominante y SIIC de París de dos préstamos sindicados con las entidades financieras Caja Madrid y Banesto al 50% por importes de 522.000 y 285.000 miles de euros respectivamente. El vencimiento de dichos préstamos era el 31 de mayo y 20 de junio de 2007; el interés anual devengado era el Euribor más 0,27% y 0,30% respectivamente. Al 31 de diciembre de 2006 el importe dispuesto en ambos préstamos coincidía con el nominal contratado.

En abril de 2007, la sociedad Realia Patrimonio, que en la escisión de rama de actividad de la Sociedad Dominante recibió la participación en SIIC de París y la deuda contraída en 2006 para su adquisición, procedió a la reestructuración de la deuda financiera, mediante la suscripción de un crédito sindicado, con recurso limitado a los activos, con un total de 16 entidades de crédito, por importe de 1.087.000 miles de euros. El tipo de interés aplicable es del Euribor más un margen inicial de 75 puntos básicos más 0,1 hasta 31 de diciembre de 2007, que a partir del ejercicio 2008 variará en función del ratio "Loan to value" (importe del préstamo respecto al valor de mercado bruto de los activos). El crédito se encuentra instrumentado en cuatro tramos de características, importes y vencimientos distintos, correspondiendo la fecha de vencimiento final en 2017. Dichos tramos recogen la financiación de los proyectos en curso del Grupo Realia Patrimonio. El importe dispuesto del mismo al cierre del ejercicio 2007 es de 755.000 miles de euros, correspondiendo el 22% a financiación proporcionada por entidades de crédito asociadas y el resto a entidades financieras de primer nivel.

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, y de acuerdo con el carácter patrimonialista de la mencionada sociedad dependiente, vinculadas al crédito sindicado se han venido contratando determinadas operaciones de cobertura de riesgo de tipo de interés (Interest Rate Swap). Mediante estas operaciones se han intercambiado cotizaciones de tipo de interés variable por cotizaciones fijas o limitadas en un rango determinado durante la vida de las mismas en base a los endeudamientos vigentes o estimados. Al 31 de diciembre de 2007 la cobertura de riesgos en variación del tipo de interés instrumentada mediante un swap en ocho tramos tiene establecido un interés medio ponderado del 4,773%.

Por su parte, SIIC de París suscribió paralelamente en abril de 2007 un crédito sindicado con un total de 16 entidades de crédito, para reestructurar su deuda financiera, y obtener financiación adicional. El importe máximo del crédito suscrito es de 545.000 miles de euros con vencimiento final en 2017. El tipo de interés de referencia es el Euribor más un margen de 75 puntos básicos, más 0,1 hasta 31 de diciembre de 2007. El importe dispuesto al cierre del ejercicio es de 545.000 miles de euros, correspondiendo el 22% a financiación proporcionada por entidades de crédito asociadas y el resto a entidades financieras de primer nivel.

Durante la vigencia de los contratos sindicados, se deben cumplir diversos ratios relativos a coberturas de la carga financiera y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios, cumpliéndose al cierre del ejercicio los ratios establecidos.

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

8P0858503

NOTARIO MADRID - Pedro de Madrid y Pala

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, y de acuerdo con el carácter patrimonialista de SIIC de París, vinculadas al crédito sindicado, se han venido contratando determinadas operaciones de cobertura de riesgo de tipo de interés (Interest Rate Swap). Mediante estas operaciones la sociedad ha intercambiado cotizaciones de tipo de interés variable por cotizaciones fijas o limitadas en un rango determinado durante la vida de las mismas en base a los endeudamientos vigentes o estimados. El tipo medio ponderado de interés fijo establecido en los cuatro tramos de esta operación se sitúa en el 4,759%.

El tipo de interés medio vigente a 31 de diciembre de 2007 y 2006 aplicable al conjunto de endeudamiento del Grupo es del 5,30% y 3,90% respectivamente, antes de considerar la cobertura financiera.

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

	Miles de Euros	
	2007	2006
2007 (*)	-	1.375.958
2008 (*)	243.491	423.504
2009	447.283	7.247
2010	152.916	7.247
2011	32.234	7.247
2012 y siguientes	1.243.828	24.483
	2.119.752	**1.845.686**

(*) Incluye préstamos con vencimiento posterior a los ejercicios 2007 y 2008 asociados a promociones inmobiliarias.

Operaciones de cobertura de tipo de interés

Los derivados se valoran a su valor razonable de acuerdo con lo indicado en la Nota 4-k.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 el Grupo Realia Business tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos de variación del tipo de interés y de cambio. Los instrumentos utilizados, swaps en 2007, swaps, caps y collars en 2006 permiten que al 31 de diciembre de 2007 y 2006 la deuda financiera variable se encuentre protegida en un 41,92% y 3,26% respectivamente, frente a posibles alzas en los tipos de interés y de cambio.

El detalle de los vencimientos de la deuda financiera a tipo variable protegida, en función de la cobertura del tipo de riesgo al 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Año de vencimiento		
	2009	2014	Total
Protegida:			
Con swaps	17.200	871.380	888.580

Los tipos de interés fijos establecidos en esta operación se sitúan, para los distintos tramos, en el 4,652%, 4,825%, 4,765% y 4,775%.

La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en los ejercicios 2007 y 2006, ha supuesto el aumento del gasto por intereses de la deuda bancaria en 2.040 y 670 miles de euros respectivamente (véase Nota 23-f).

La variación de la valoración en los ejercicios 2007 y 2006 que cumplen plenamente con todos los requisitos para ser calificados de cobertura ha supuesto un movimiento de 12.198 y 225 miles de euros en el epígrafe "Ajustes por valoración" del balance de situación adjunto.

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15 €

NOTARIO DE MADRID - Pelez de Madrid y Pala

La variación de la valoración en el ejercicio 2006 de los instrumentos que no cumplen plenamente con todos los requisitos para ser calificados de cobertura supuso un ingreso financiero de 1.772 miles de euros (véase Nota 23-f).

20. Otros pasivos

Otros pasivos no corrientes

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Otros pasivos a pagar no corrientes (Nota 23.h)	25.150	3.833
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes	20.252	19.064
Total	**45.402**	**22.897**

Otros pasivos financieros corrientes

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2006 se incluye fundamentalmente la parte pendiente de pago del dividendo a cuenta por importe de 19.694 miles de euros.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Proveedores empresas del grupo y asociadas	91.047	62.435
Proveedores por compra de suelo:		
Sin instrumento de pago	8.104	23.630
Con efectos comerciales	192.369	187.063
Proveedores	77.982	71.435
Proveedores efectos a pagar	67.496	70.226
Anticipos de clientes (Notas 13 y 4-u)	107.549	179.660
Fianzas y depósitos recibidos	1.223	1.083
Total	**545.770**	**595.532**

El epígrafe de Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar incluye principalmente los importes 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.

Otros pasivos corrientes

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es el siguiente:

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

8P085850

	Miles de Euros	
	2007	2006
Proveedores de inmovilizado	26.275	9.966
Otros pasivos corrientes	17.049	3.219
Otros pasivos corrientes efectos (Notas 11)	28.005	63.973
Total	**71.329**	**77.158**

21. Administraciones Públicas y situación fiscal

Con fecha 22 de diciembre de 2006 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó acogerse, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en el período impositivo que se inicia el 1 de enero de 2007 y para los sucesivos períodos impositivos, en tanto reúna, junto con sus sociedades dependientes, los requisitos que para ello se prevén en la Ley, al régimen de consolidación fiscal regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

El grupo de consolidación fiscal está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75 % del capital (véase Anexo I).

El 2 de febrero de 2007 la Sociedad Dominante ha recibido de la Agencia tributaria el numero del grupo fiscal asignado, correspondiendo el n º 135/07.

Por tanto, desde el ejercicio 2007, el Grupo Realia tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada refleja la suma de los importes que restan de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del Grupo, así como los efectos producidos por el proceso de consolidación y de la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera.

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

	Miles de Euros							
	Activos Fiscales				Pasivos Fiscales			
	Corrientes		Diferidos		Corrientes		Diferidos	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	-	11.544	7.065	-	-	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	18.310	39.834	-	-	10.807	12.279	-	-
Hacienda Pública por devolución de impuestos	1.791	58	-	-	-	-	-	-
Hacienda Pública por retenciones	22	13	-	-	-	-	-	-
Hacienda pública acreedora Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	17.937	20.707	-	-
"Exit-tax" (Nota 4-ñ)	-	-	-	-	-	4.857	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	-	-	3.231	446	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	-	247	480	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	6.995	7.589	-	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	-	-	-	51.920	40.929
Total	**20.123**	**39.905**	**11.544**	**7.065**	**39.217**	**46.358**	**51.920**	**40.929**

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

En este sentido, la Ley 35/2006 de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, establece, entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades, que hasta 31 de diciembre de 2006 se situaba en el 35%, de forma que dicho tipo queda establecido de la siguiente forma:

Períodos impositivos que comiencen a partir de	Tipo de gravamen
1 de enero de 2007	32,5%
1 de enero de 2008	30 %

Por este motivo, en el ejercicio 2006 el Grupo ha procedido a reestimar, teniendo en cuenta el ejercicio en el que previsiblemente se producirá la reversión correspondiente, el importe de los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos fiscales contabilizados en el balance de situación consolidado. Consecuentemente, se ha registrado un abono neto en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de perdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2006 por importe de 902 miles de euros.

El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en los ejercicios 2007 y 2006 son los siguientes:

	Miles de euros	
	Impuestos Diferidos de activo	Impuestos Diferidos de pasivo
Saldo al 01-01-2006	11.192	4.851
Incorporación al perímetro del Grupo SIIC	621	3.644
Plusvalías asignadas activos Grupo SIIC (Nota 9)	-	23.044
Plusvalías asignadas credit-bail Grupo SIIC (Nota 9)	-	2.954
Venta activos intragrupo	6.966	-
Provisión Diagonal Sarriá	(9.871)	-
Provisiones	(24)	-
Ajuste Cámara de Comercio Hermanos Revilla	1	-
Reversión Plan de Pensiones	(5)	-
Venta Cismisa y Portfolio	(33)	-
Venta credit-bail Grupo SIIC (Nota 9)	-	(2.954)
Credit-bail / participaciones Cofitem-Cofimur	-	3.724
Operaciones a plazo	-	7.130
Aplicación impuesto diferido de activo Grupo SIIC	(621)	-
Otros	(12)	(65)
Ajuste cambio tipo impositivo	(1.149)	(1.399)
Saldo al 31-12-2006	**7.065**	**40.929**
Incorporación al perímetro de Nasozena	57	5.546
Plusvalías asignadas activos Grupo SIIC	163	(2.582)
Venta activos intragrupo	1.276	-
Por la venta de credit bail	-	(179)
Provisiones	(44)	-
Ajuste Cámara de Comercio Hermanos Revilla	14	-
Reversión Plan de Pensiones	(4)	-
Venta TMI	-	(159)
Operaciones a plazo	-	9.320
Créditos a compensar	(40)	-
Derivados	3.059	-
Otros	(2)	(53)
Ajuste cambio tipo impositivo	-	(902)
Saldo al 31-12-2007	**11.544**	**51.920**

8P0858507

El saldo al 31 de diciembre de 2007 y 2006 de los impuestos diferidos de pasivo, incluye fundamentalmente los generados en relación con las plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias y la venta en 2006 de la actividad de arrendamiento financiero (credit-bail), ambas procedentes del Grupo SIIC.

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2007 y 2006 del Grupo con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	240.046	258.429
Diferencias permanentes	(8.135)	(2.507)
Compensación bases imponibles negativas	(4.641)	(2.027)
Eliminaciones de consolidación	15.694	23.034
Base contable del impuesto	242.964	276.929
Diferencias temporales originadas en el ejercicio	(38.822)	(7.204)
Diferencias temporales originadas en ejercicios anteriores	19.464	(25.559)
Base imponible consolidada	**223.606**	**244.166**
Cuota íntegra	71.142	85.458
Deducciones	(7.784)	(14.259)
Cuota líquida	63.357	71.199
Retenciones y otros pagos	(45.420)	(50.492)
Impuesto sobre Sociedades a ingresar	**17.937**	**20.707**

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se 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 2007 y 2006 asciende a 70.373 y 82.429 miles de euros, tal como se ha recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. A continuación se presenta la conciliación entre el gasto y la cuota fiscal devengada:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Base contable del impuesto	240.046	258.429
Diferencias permanentes	(8.135)	(2.507)
Compensación bases imponibles negativas	(4.641)	(2.027)
Diferencias temporales no activadas	-	-
Eliminaciones de consolidación	15.694	23.034
Resultado contable ajustado	**242.964**	**276.929**
Cuota (al 32,5% en 2007 y 35% en 2006)	78.874	96.925
Deducciones	(7.784)	(14.259)
Impuesto sobre Sociedades devengado	71.090	82.666
Ajuste cambio tipo impositivo	(1.298)	(250)
Ajuste impuesto extranjero	611	-
Ajustes al Impuesto de Sociedades ejercicio anterior	(30)	13
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	**70.373**	**82.429**

En el ejercicio 2006, las diferencias permanentes del Grupo incluyen, por importe de 2.399 miles de euros, la aplicación de provisiones de existencias cuya dotación fue considerada en su día como diferencia permanente.

En el ejercicio 2007, la diferencias permanentes del Grupo están formadas en su mayoría por el resultado exento de tributación del Grupo SIIC de París.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2007 y 2006 es el siguiente:

Año Origen	Fecha Límite de Compensación	Miles de Euros	
		2007	2006
1993	2008	1	1
1994	2009	55	191
1995	2010	1.645	1.645
1996	2011	696	696
1997	2012	1.497	1.793
1998	2013	580	1.405
1999	2014	393	393
2000	2015	189	189
2001	2016	864	864
2002	2017	259	224
2003	2018	1.096	1.244
2004	2019	5.000	4.975
2005	2020	1.953	2.451
2006	2021	1.266	4.312
2007	2022	4.089	-
		19.583	**20.383**

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

De estas bases se aplican en el ejercicio 2006 2.027 miles de euros, habiendo salido del perímetro de consolidación bases por importe de 7.994 miles de euros correspondientes fundamentalmente a la venta de Portfolio Inmobilario, S.A.U. En el ejercicio 2007, se han aplicado bases imponibles por importe de 4.641 miles de euros.

En el ejercicio 2007 la Sociedad Dominante y Realia Patrimonio, S.L.U. y en 2006 la Sociedad Dominante se han acogido a la deducción por reinversión del artículo 42 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades unas rentas por importe de 33.189 y 40.979 miles de euros respectivamente. La reinversión de rentas de 2007 y 2006 se ha producido en cumplimiento con lo establecido en los apartados 3 y 4 del citado precepto.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 las deducciones pendientes de aplicar en el grupo ascienden a 4.831 y 5.397 miles de euros respectivamente.

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

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

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

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

8P0858509 Valerio Pérez de Madrid y Palá - Notario de Madrid

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Avales ante compradores pisos (Ley 57/1968)	78.258	114.414
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros	408.238	459.544
Total	**486.496**	**560.472**

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

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

23. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Para el ejercicio 2006:

	Venta de Promociones y Solares	Arrendamientos	Otros	Total	%
Madrid	164.595	56.008	(20)	220.583	30,27%
Cataluña	87.467	9.333	-	96.800	13,28%
Valencia	72.033	15	-	72.048	9,89%
Andalucia	106.232	6.485	-	112.717	15,47%
Asturias	48.111	-	-	48.111	6,60%
Canarias	29.216	-	-	29.216	4.01%
Castilla y León	61.742	165	-	61.907	8,49%
Castilla La Mancha	17.306	-	-	17.306	2,37%
Baleares	23.012	-	-	23.012	3,16%
Murcia	20.575	-	-	20.575	2,82%
Resto	-	1.055	-	1.055	0,14%
Exterior	-	25.423	-	25.423	3,49%
Total	**630.289**	**98.484**	**(20)**	**728.753**	**100,00%**

Para el ejercicio 2007:

	Venta de Promociones y Solares	Arrendamientos	Servicios	Otros	Total	%
Madrid	272.983	56.110	4.718	(1.186)	332.625	44,26%
Cataluña	12.320	9.570	16	-	21.906	2,91%
Valencia	25.040	14	20	-	25.074	3,34%
Andalucía	176.884	7.054	300	(63)	184.175	24,50%
Asturias	957	-	-	-	957	0,13%
Canarias	7.434	-	-	-	7.434	0,99%
Castilla y León	21.152	169	-	-	21.321	2,84%
Castilla La Mancha	51.567	812	-	(903)	51.476	6,85%
Baleares	36.716	-	-	-	36.716	4,89%
Resto	-	1.087	-	-	1.087	0,14%
Exterior	12.554	56.262	-	-	68.816	9,16%
Total	**617.607**	**131.078**	**5.054**	**(2.152)**	**751.587**	**100,00%**

En resumen, el Grupo ha cerrado los ejercicios 2007 y 2006 con unas ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 617.607 y 621.836 miles de euros.

Las rentas netas procedentes de arrendamientos de inmuebles obtenidos durante los ejercicios 2007 y 2006 ascendieron a 131.078 y 98.484 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos por IPC del ejercicio 2007 y sucesivos, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de Euros	
	2007	**2006**
Menos de un año	134.060	107.538
Entre dos y cinco años	349.556	205.059
Más de cinco años	121.726	87.465
Total	**605.342**	**400.062**

b) Otros ingresos

El desglose de los importes registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2007	**2006**
Gastos repercutidos por arrendamientos y otros	28.151	17.267
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	-	14.543
Total otros ingresos	**28.151**	**31.810**

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15 €

8P 8[illegible]

Valerio Pérez de Madrid y Pala - NOTARIO DE MADRID

c) Aprovisionamientos y otros gastos externos

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2007 y 2006 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2007	**2006**
Compras de terrenos y solares	193.482	282.934
Variación de existencias	(9.571)	(25.960)
Obras y servicios realizados por terceros	210.194	201.848
	394.105	**458.822**

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 2007 y 2006 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2007	**2006**
Arrendamientos y cánones	948	1.046
Reparaciones y conservación	6.971	5.422
Servicios profesionales independientes	1.230	1.375
Seguros	2.447	2.148
Servicios bancarios y similares	525	341
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	11.936	8.572
Suministros	2.412	2.449
Servicios postventa y otros servicios prestados por terceros	49.467	35.485
Otros tributos	8.842	6.369
Pérdidas de créditos comerciales	187	-
	84.965	**63.207**

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2007	**2006**
Sueldos, salarios y asimilados	15.800	14.910
Cargas sociales	2.032	1.938
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1)	582	538
Otros gastos sociales	494	366
	18.908	**17.752**

(1).- Las aportaciones a planes de pensiones se encuentran externalizadas.

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2007 y 2006 ha sido de 239 y 489 personas respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15

8P0885512 Valeriano Pérez de Madrid y Pala - NOTARIO - MADRID

	Numero Medio de Empleados 2006		
	Total	Hombres	Mujeres
Directores y Titulados Grado Superior	82	62	20
Técnicos y Titulados Grado Medio	38	30	8
Administrativos y asimilados	87	25	62
Resto personal asalariado	29	27	2
Total	**236**	**144**	**92**

	Número medio de empleados 2007				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y Titulados Grado Superior	86	62	24	81	5
Técnicos y Titulados Grado Medio	39	31	8	35	4
Administrativos y asimilados	85	17	68	79	6
Resto personal asalariado	29	27	2	28	1
Total	**239**	**137**	**102**	**223**	**16**

e) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Entidades asociadas		
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	(2.587)	(616)
Ronda Norte Denia, S.L.	(46)	(8)
Total	**(2.633)**	**(624)**

f) Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

8P0858513

Notario Pedro Pérez de Madrid y Pala - MADRID

	Miles de Euros	
	2007	2006
Ingresos financieros:		
Intereses de activos financieros	4.178	667
Otros ingresos financieros	5.801	2.183
	9.979	2.850
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos	(93.637)	(40.458)
Gastos asociados a derivados (Nota 19)	(2.040)	(670)
Diferencias de cambio	(6)	(1)
Otros gastos financieros	(4.022)	(4.784)
	(99.705)	(45.913)
Resultado por variación de instrumentos financieros (Nota 19)	-	1.772
Resultado financiero	**(89.726)**	**(41.291)**

g) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

	Miles de Euros					
	2007			2006		
Sociedad	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.	86.776	-	86.776	149.010	-	149.010
R y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L.	(359)	2.704	2.345	2.607	2.505	5.112
Centro de Información y Servicios para el Mercado, S.A.U.	-	-	-	94	-	94
Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario S.A.	(972)	-	(972)	(69)	-	(69)
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda	(2.267)	-	(2.267)	(1.778)	-	(1.778)
Servicios Índice, S.A.	567	555	1.122	615	603	1.218
Subgrupo Planigesa	4.890	8.872	13.762	4.822	8.758	13.580
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	84	159	243	1.947	3.780	5.727
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	2.528	(14)	2.514	1.632	10	1.642
Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L.	-	-	-	(26)	-	(26)
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	1.643	1.578	3.221	(177)	(170)	(347)
Portfolio Grandes Areas Comerciales S.A.U.	(275)	-	(275)	(477)	-	(477)
Noralia, S.A.	13.803	12.982	26.785	(1.200)	(1.154)	(2.354)
Retingle, S.L.	1.287	1.851	3.138	(126)	(126)	(252)
Realia Polska Inwestycje, ZOO	(506)	-	(506)	(392)	-	(392)
Mindaza, S.L.	(11)	-	(11)	(1)	-	(1)
Wilanow Realia SP ZOO	(1.151)	-	(1.151)	(217)	-	(217)
Grupo SIIC de Paris	9.310	(29)	9.281	5.909	923	6.832
Realia Patrimonio, S.L.U.	26.131	-	26.131	-	-	-
Nasozena, S.A.	(130)	(44)	(174)	-	-	-
Realia Rom Real State, S.R.L.	(135)	-	(135)	-	-	-
Integración Proporcional:						
Portfolio Inmobiliario, S.A.	-	-	-	(569)	-	(569)
Astaco, S.A.	27	-	27	76	-	76
Setecampos Sociedade Inmobiliaria, S.A.	153	-	153	300	-	300
Studio Residence Iberia – Investimentos Imobiliarios, S.A.	1.415	-	1.415	(373)	-	(373)
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(11)	-	(11)	(112)	-	(112)
Marina San Antonio Abad, S.L.	-	-	-	-	-	-
Puesta en equivalencia:						
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	(2.307)	-	(2.307)	(616)	-	(616)
Ronda Norte Denia, S.L.	(46)	-	(46)	(8)	-	(8)
Total	**140.444**	**28.614**	**169.058**	**160.871**	**15.129**	**176.000**

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15

8P0858514 Valerio Pérez de Madrid y Pala - NOTARIO - MADRID

h) Otros beneficios/pérdidas

El desglose del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Beneficio venta acciones SIIC de París (Nota 2-f)	4.912	-
Otros gastos	(43)	(1.044)
Otros ingresos	103	3.774
Total	**4.977**	**2.730**

Durante los meses de junio, octubre y diciembre del ejercicio 2007, la sociedad Realia Patrimonio, titular de las acciones de SIIC de París tras el traspaso de las mismas realizado por la Sociedad Dominante en la aportación por escisión de rama de actividad, ha procedido a la venta total del 15,02% del capital social de SIIC de París mediante la venta de 293.242 acciones. Dicha venta se ha materializado mediante la transmisión de tres paquetes accionariales en mencionados meses, que suponen el 5,00%, 5, 02% y 5,00% respectivamente del capital social de SIIC de París. El importe total de la venta ha ascendido a 105.144 miles de euros, generando unos beneficios consolidados antes de impuestos en cada una de las transmisiones por importe 4.912, 7.641 y 8.038 miles de euros respectivamente.

El resultado neto por la venta del paquete accionarial del 5,085% de junio por importe de 4.912 miles de euros, ha sido recogido como Beneficio en enajenación de acciones dentro del epígrafe "Otros beneficios/pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 consolidada adjunta. Conforme a lo establecido en la NIC 32, los resultados obtenidos en las ventas de los meses de octubre y diciembre no se han contabilizado como ingreso, sino que han sido registrados en el epígrafe "Otros pasivos no corrientes" del balance de situación consolidado adjunto, dado que los compradores poseen sendas opciones de venta de las participaciones adquiridas. Dichas opciones están condicionadas al cumplimiento de las condiciones establecidas en el pacto parasocial por el que ambas partes acuerdan mantener la participación de las compradoras en un 5%, junto con sus derechos sociales, en los supuestos de ampliaciones de capital, con o sin derecho de suscripción preferente, sujeto a un límite de 200 millones de euros en el caso de ampliaciones de capital hasta el vencimiento del contrato. El vencimiento de dichos contratos es el 31 de diciembre de 2008, salvo que la participación de Realia Patrimonio en SIIC de París o los derechos de voto se reduzcan por debajo del 50,1%, en cuyo caso el contrato terminará anticipadamente. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no se darán las condiciones para la ejecución de dichas opciones de venta.

24. Saldos y transacciones con Empresas vinculadas

El Grupo mantiene los siguientes saldos con Empresas vinculadas:

Al cierre del ejercicio 2006:

	Miles de Euros						
		Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	Activos Corrientes	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
ISO, S.A.	13	-	-	-	-	13.607	13.607
FCC Construcción, S.A.	110	-	-	-	390	55.583	55.973
Caja de Madrid	4	297.067	503.371	800.438	167	1.091	1.258
Otras Sociedades del Grupo	173	-	-	-	170	1.080	1.250
Total	**556**	**297.067**	**503.371**	**800.438**	**727**	**71.361**	**72.088**

Al cierre del ejercicio 2007:

	Miles de Euros						
	Activos Corrientes	Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
		No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
ISO, S.A.	-	-	-	-	-	16.347	16.347
FCC Construcción, S.A.	-	-	-	-	415	63.768	64.183
Caja de Madrid	486	578.873	84.118	662.991	158	13.612	13.770
Espelsa	-	-	-	-	83	2.650	2.733
Otras Sociedades del Grupo	48	-	-	-	26	1.555	1.581
Total	**534**	**578.873**	**84.118**	**662.991**	**682**	**97.932**	**98.614**

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

	Miles de Euros	
	Empresas Asociadas	
	2007	2006
Obras y servicios	99.510	73.754
Compras asociadas a terrenos	670	1.169
Ingresos por arrendamiento	4.194	4.412
Servicios prestados	1.205	3.376
Servicios recibidos	640	255
Intereses cargados	27.211	24.029
Intereses abonados	2.084	430

Durante el ejercicio 2007 y 2006, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

25. Información legal relativa Consejo de Administración

De conformidad con lo establecido en el artículo 127.ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifican la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas, hay que indicar lo siguiente:

1) En relación con la participación que tienen en el capital de otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., así como los cargos o funciones que en ellas ejerzan:

   a) El Consejero D. José Aguinaga Cárdenas declaró que participa en las sociedades Eurocis, S.A., en la que ostenta una participación del 6,2475% y de la que es Presidente; en Gran Vía 2006, SL., en la que ostenta una participación del 5,9735% y de la que es Presidente; en Gran Vía 2007, SL., en la que ostenta una participación del 7, 5% y de la que es Presidente; y en Gran Vía 2008, SL., en la que ostenta una participación del 15% y de la que es Presidente.

   b) El Consejero D. Íñigo Aldaz Barrera declaró que participa en una empresa familiar de carácter patrimonial denominada Imbal, S.A., en la que es titular de una participación del 20%, y de la que es Consejero.

c) Los Consejeros E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L., D. Fernando Falcó Fernández de Córdova, Dª Carmen Iglesias Cano, D. Rafael Montes Sánchez y D. José Eugenio Trueba Gutiérrez, declararon que participan en la Sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., en la que son titulares de una participación inferior al 0,055%, y en la que los dos primeros son Consejeros, y el Sr. Montes, Consejero Delegado.

d) El resto de Consejeros han declarado que no ostentan participaciones en el capital de entidades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.

2) En relación con la realización por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.:

a) El Consejero Mediación y Diagnóstocos, S.A. declaró que sí realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vocal de los Consejos de Administración de las sociedades Ged Real Estate Eastern Investments, S.A., Ged Real Estate, S.A., Global Vía Infraestructuras, S.A. y Sotogrande, S.A.

b) El Consejero Participaciones y Cartera de Inversión, S.L., declaró que sí realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vocal de los Consejos de Administración de las sociedades Ged Real Estate Eastern Investments, S.A., Ged Real Estate, S.A., Global Vía Infraestructuras, S.A. y Sotogrande, S.A

c) El Consejero Valoración y Control, S.L. declaró que sí realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vicepresidente del Consejo de Administración de las sociedades Ged Real Estate Eastern Investments, S.A., Ged Real Estate, S.A., y como Vocal de los Consejos de Administración de las sociedades Espacio Joven Hogares, S.L., Gestecam Vivienda Joven, S.L., Imasinter Vivienda Joven, S.L., Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L. y Global Vía Infraestructura, S.A.

d) El resto de Consejeros han declarado que no realizan por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.

3) Respecto a los miembros del Consejo que asumen cargos en las sociedades en las que REALIA Business, S.A. participa directa o indirectamente, el detalle es el siguiente:

a) D. Ignacio Bayón Mariné es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas Hermanos Revilla, S.A., Planigesa, S.A., Boane 2003, S.A.U.; y de las Sociedades francesas SIIC De Paris y SIIC De Paris 8eme. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de la Sociedad española Realia Patrimonio, S.L.U., y de las Sociedades rumanas Realia Rom Real Estate, SRL. y Realia Zarea, SRL

b) D. Íñigo Aldaz Barrera es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas Hermanos Revilla, S.A., Planigesa, S.A. y Boane 2003, S.A.U.; de las Sociedades portuguesas Studio Residence Iberia, S.A. y Realia Business Portugal – Unipessoal, LDA; y de las Sociedades polacas Wilanow Realia Polska, ZOO y Realia Polska Inwestycje Spolka, ZOO. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de las Sociedades españolas Halduria, S.L.U., Mindaza, S.L.U. y Valaise, S.L.U.; y de las Sociedades rumanas Realia Rom Real Estate, SRL y Realia Zarea, SRL; y representante de uno de los consejeros de las Sociedades francesas SIIC De Paris y SIIC De Paris 8eme.

26. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y personal directivo

Durante los ejercicios 2007 y 2006 el Grupo ha satisfecho la cantidad de 2.163 y 1.367 miles de euros, respectivamente, en concepto de remuneración a los miembros del Consejo de Administración, no existiendo anticipos ni créditos concedidos a los mismos en dichas fechas.

El Grupo no tiene constituidas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros antiguos y actuales del órgano de administración, salvo los miembros que forman parte de la plantilla laboral de las Sociedades para los cuales se han aportado a planes de pensiones de contribución definida y primas de seguro de vida 23 y 20 miles de euros respectivamente para el ejercicio 2007 y 29 y 18 miles de euros respectivamente para el ejercicio 2006.

Los miembros de la Dirección que no son miembros del Consejo de Administración, han percibido en conjunto una remuneración total en 2007 de 1.894 miles de euros y 1.798 miles de euros en 2006.

El Grupo ha aportado a planes de pensiones de contribución definida y primas de seguro de vida para el personal de la Dirección de 73 y 8 miles de euros respectivamente para el ejercicio 2007 y 64 y 4 miles de euros respectivamente para el ejercicio 2006.

27. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas prestados a las distintas sociedades que componen el grupo Realia Business por el auditor principal, así como por otras entidades vinculadas al mismo durante los ejercicios 2007 y 2006 han ascendido a 143 y 108 miles de euros respectivamente, asimismo los honorarios por este mismo concepto correspondientes a otros auditores participantes en la auditoría de distintas sociedades del grupo ascendieron a 222 y 137 miles de euros.

Por otra parte, los honorarios relativos a otros servicios profesionales prestados a las distintas sociedades del grupo por el auditor principal y por otras entidades vinculadas al mismo ascendieron durante el ejercicio 2007 a 442 miles de euros, correspondientes principalmente, a servicios relacionados con el estudio y análisis de la salida a Bolsa de la Sociedad Dominante; en el ejercicio 2006, la Sociedad Dominante recibió servicios por este mismo concepto, por 366 miles de euros, pero finalmente no se llegó a producir la salida a Bolsa.

28. Información sobre medioambiente

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

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

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

29. Gestión de riesgos

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

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

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

Los principales riesgos a reseñar son:

1.- RIESGOS FINANCIEROS

El concepto de riesgo financiero hace referencia a la variación que por factores de mercados y otros, tienen los instrumentos financieros contratados por el Grupo y su repercusión en los estados financieros.

La filosofía de gestión de riesgos del Grupo Realia Business es consistente con la estrategia de negocio, buscando en todo momento la máxima eficiencia y solvencia, para lo cual hay establecidos criterios estrictos de control y gestión de los riesgos financieros, consistentes en identificar, medir, analizar y controlar los riesgos incurridos por la operativa del Grupo, estando la política de riesgos correctamente integrada en la organización del mismo.

Siguiendo esta política de riesgos las coberturas realizadas por el Grupo Realia Business, en inicio, no tienen finalidad especulativa sino una finalidad exclusivamente de cobertura de la operación principal.

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

Riesgo de crédito

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

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

Aun así, el Grupo Realia Business ha realizado operaciones de cobertura de tipo de interés llegando a final de año a un sistema de coberturas a diferentes plazos, mediante distintos instrumentos, de un 41,82% sobre la deuda neta total del Grupo.

Respetando la política de que el instrumento utilizado en origen sea catalogado de cobertura, el Grupo Realia Business ha realizado coberturas de tipo de interés materializadas, principalmente, en contratos de permuta financiera (IRS), donde las sociedades del Grupo pagan fijo y reciben flotante

Riesgo de liquidez

Con el fin de mitigar el riesgo de liquidez, el Grupo Realia Business está presente en todo momento en diferentes mercados, para facilitar la consecución de líneas de financiación.

A pesar de la situación desfavorable vivida en los mercados financieros a partir del segundo semestre de 2007, el Grupo Realia Business ha mantenido una excelente posición, anticipándose a su vez a posibles adversidades, prestando por un lado atención permanente a la evolución de los factores, que en un futuro pueden ayudar a solucionar crisis de liquidez, y por otro lado a las diferentes fuentes de financiación y sus características.

El detalle de las líneas de financiación concedidas, a nivel consolidado, teniendo en cuenta exclusivamente las deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo.

	Importe Concedido	Saldo Disponible	Saldo Dispuesto
Consolidado	2.739.681	627.012	2.112.669

Se considera que el Grupo no sólo mantendrá sus líneas existentes, sino que podría razonablemente ampliar dichas líneas si ello fuera necesario.

Al 31 de diciembre de 2006 el fondo de maniobra consolidado era negativo en un importe superior a los 666 millones de euros, fundamentalmente como consecuencia de la financiación a corto plazo de la inversión en SIIC de París y de inversiones inmobiliarias significativas realizadas por dicha filial. La Sociedad Dominante estaba en proceso de estudio de la refinanciación de dicha deuda.

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2008. El Grupo Realia entiende que su relativa menor exposición al producto residencial, la calidad de sus inversiones inmobiliarias (68,6% del valor de mercado bruto de sus activos –GAV-) y su adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos (31,1% del GAV) permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2008.

En este sentido, las principales magnitudes del presupuesto de tesorería consolidado para el ejercicio 2008, elaborado sobre la base de negocio recurrente del Grupo, son las siguientes:

Presupuesto de tesorería	Miles de euros
Límite líneas de financiación	2.739.681
Saldo inicial líneas de financiación dispuestas	(2.119.752)
Capacidad de financiación del ejercicio	**619.929**
Saldo inicial tesorería y equivalentes	**166.744**
Total cobros por operaciones recurrentes	560.578
Total pagos por operaciones recurrentes	(536.228)
Otros cobros y pagos por operaciones no recurrentes (1)	(282.865)
Total cobros menos pagos	**(258.515)**

(1) Incluye principalmente inversiones y desinversiones netas en suelo y patrimonio

La capacidad de financiación existente al 31 de diciembre de 2007 es sustancialmente superior a las necesidades de tesorería previstas para el ejercicio. Por otra parte, la revisión del presupuesto de tesorería

8P0858201

correspondiente al ejercicio 2008 y los análisis de sensibilidad realizados por el grupo al ejercicio permite concluir que el Grupo Realia será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

Riesgo de tipo de cambio

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

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

Riesgo de solvencia.

A 31 de diciembre de 2007 el endeudamiento financiero del Grupo Realia Business ascendía a 1.969.299 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles €	2007	2006
Deudas con entidades de crédito	2.119.752	1.845.686
Otras deudas financieras	16.291	20.400
Tesorería y equivalentes	(166.744)	(34.027)
Endeudamiento financiero neto	**1.969.299**	**1.832.059**
Deudas netas con recurso limitado	**1.272.700**	**-**
Endeudamiento neto con recurso	**696.599**	**1.832.059**

Los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia, son los indicados a continuación:

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero / Valor mercado Activos (LTV)	31%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	3,67

Riesgo de concentración.

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

- Fuentes de financiación: El Grupo Realia Business obtiene financiación de 27 Entidades Financieras tanto nacionales como internacionales.

- Mercados / Geografía (doméstico, extranjero): El Grupo Realia Business opera en mercados tanto nacionales e internacionales, estando el 99,90% de la deuda concentrada en euros y el 0,10% en diversos mercados internacionales, con diferentes divisas.

- Productos: Una diversidad de productos financieros son contratados por el Grupo Realia Business, préstamos, créditos, operaciones sindicadas y descuentos, entre otros.

- Divisa: El Grupo Realia Business se financia a través de distintas monedas. Las inversiones tienden a financiarse en la moneda local siempre y cuando esto sea posible en el país de origen.

Derivados financieros de cobertura de riesgos.

Un derivado financiero es un instrumento financiero u otro contrato cuyo valor se modifica en respuesta a los cambios en determinadas variables, tales como el tipo de interés, el precio de un instrumento financiero, el tipo de cambio, una calificación o índice de carácter crediticio o en función de otra variable que puede ser no financiera.

Los derivados financieros, además de producir beneficios o pérdidas, pueden, bajo determinadas condiciones, compensar la totalidad o parte de los riesgos de tipo de cambio, de tipo de interés o del valor asociado a saldos y transacciones.

Las clases de coberturas contables son las siguientes:

- De valor razonable. (VR)
- De flujos de efectivo. (FE)
- De riesgo cambiario de una inversión neta extranjera.

Teniendo en cuenta la introducción de la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración", para que se considere de cobertura, un derivado financiero debe recoger los siguientes requisitos:

- Identificación y documentación formal en el origen de la relación de cobertura, así como del objetivo de la misma y la estrategia asumida por la entidad con respecto a la cobertura.
- Documentación con identificación del elemento cubierto, instrumento de cobertura y naturaleza del riesgo que se está cubriendo.
- Demostración prospectiva (analítica) de la eficacia de la cobertura.
- Mediciones ex post que sean objetivas y verificables.

A 31 de diciembre de 2007 el Grupo Realia Business tiene cerradas operaciones de cobertura de tipo de interés por un importe global de 871.380, miles de euros (42.948 miles de euros a 31 de diciembre de 2006), materializados principalmente en permutas de tipos de interés (IRS), donde las sociedades del Grupo pagan tipos fijos y reciben tipos flotantes. A continuación se presenta un detalle de las coberturas de flujos de efectivo y su valor razonable:

	Tipo derivado	Tipo cobertura	% cobertura	Nocional a 31.12.06	Nocional a 31.12.07	Valoración a 31.12.06	Valoración a 31.12.07	Fecha Vencimiento
Empresas consolidadas por integración global								
Realia Patrimonio	IRS	FE	2,9	-	22.683	-	(422)	30/06/2014
	IRS	FE	2,9	-	22.683	-	(407)	30/06/2014
	IRS	FE	5,8	-	45.365	-	(485)	30/06/2014
	IRS	FE	5,8	-	45.365	-	(989)	30/06/2014
	IRS	FE	5,8	-	45.365	-	(989)	30/06/2014
	IRS	FE	5,8	-	45.365	-	(815)	30/06/2014
	IRS	FE	2,9	-	22.682	-	(495)	30/06/2014
	IRS	FE	2,9	-	22.682	-	(422)	30/06/2014
	IRS	FE	5,8	-	45.365	-	(485)	30/06/2014
	IRS	FE	5,8	-	45.365	-	(989)	30/06/2014
	IRS	FE	5,8	-	45.365	-	(990)	30/06/2014
	IRS	FE	5,8	-	45.365	-	(815)	30/06/2014
	IRS	FE	2,9	-	22.682	-	(495)	30/06/2014
	IRS	FE	2,9	-	22.682	-	(422)	30/06/2014
	IRS	FE	2,9	-	22.682	-	(422)	30/06/2014
	IRS	FE	2,9	-	22.682	-	(407)	30/06/2014
SIIC de París	IRS	FE	5,0	-	27.250	-	(491)	30/06/2014
	IRS	FE	5,0	-	27.250	-	(418)	30/06/2014
	IRS	FE	10,0	-	54.500	-	(983)	30/06/2014
	IRS	FE	10,0	-	54.500	-	(478)	30/06/2014
	IRS	FE	10,0	-	54.500	-	(478)	30/06/2014
	IRS	FE	10,0	-	54.500	-	(983)	30/06/2014
	IRS	FE	5,0	-	27.250	-	(491)	30/06/2014
	IRS	FE	5,0	-	27.250	-	(418)	30/06/2014
Total integración global				-	**871.380**	-	**(14.789)**	

Los cambios en el valor razonable de las coberturas de flujos de caja se imputan, netas del efecto impositivo, a reservas y se reconocen en los resultados del ejercicio en la medida en que la partida cubierta incide en la cuenta de resultados.

La valoración de los derivados financieros ha sido realizada por expertos en la materia, independientes al Grupo y a las entidades que le financian, a través de métodos y técnicas generalmente admitidos.

Test de eficacia de los derivados.

Para la evaluación de la eficacia, se adaptan los test a la tipología de cobertura y a la naturaleza de los instrumentos utilizados.

En las coberturas de flujos de efectivo, en primer lugar se analiza, la existencia de una coincidencia plena de los términos críticos del instrumento de cobertura y el cubierto -- importes, plazos, amortizaciones, índices de referencia, fechas de revisión, etc.-

En el caso de los IRS, en los que el Grupo Realia Business recibe un tipo variable equivalente al de la financiación cubierta y paga un tipo fijo, dado que el objetivo es reducir la variabilidad de los costes de la financiación, la estimación de la eficacia se realiza estimando la varianza de dichos costes anualizados tanto en la financiación cubierta original como en la cartera que combina dicha financiación con el instrumento de cobertura. Se considerará plenamente eficaz la cobertura siempre que se consiga una reducción de al menos el 80% de la varianza original de flujos. Esto es, que se consiga reducir la variabilidad de los flujos en un 80% o más con el instrumento utilizado. En caso contrario, el derivado será clasificado como especulativo, reconociéndose sus variaciones de valor en pérdidas y ganancias.

Derivados que no cumplen las condiciones de cobertura.

Aunque ciertos instrumentos de cobertura son reconocidos como especulativos, esto es sólo a efectos contables puesto que a efectos financieros y de gestión todas las coberturas realizadas por el Grupo Realia Business, en su inicio, tienen una operación financiera de sustento y una finalidad exclusivamente de cobertura de la operación.

Esto se produce cuando la cobertura no supera el test de efectividad, el cual exige que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta, directamente atribuibles al riesgo cubierto, se compensen con los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura. Cuando esto no ocurre los cambios de valor de los instrumentos catalogados como especulativos se imputan a la cuenta de resultados conjuntamente con la operación.

Incluimos, por tanto, en este epígrafe los derivados financieros que la empresa ha contratado con la finalidad de cobertura, pero que no pueden considerarse como tales según la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración" al no poder superar los test de eficacia que ésta exige. Los cambios en el valor razonable que sufren estos derivados se imputan a los epígrafes de la cuenta de resultados consolidada adjunta "Resultados por variaciones de valor de instrumentos financieros" o "Participación en el resultado de empresas asociadas", según corresponda.

Aquellas operaciones que no cumplen las condiciones contables de cobertura a 31 de diciembre de 2007 y son las siguientes:

	Tipo derivado	Nocional a 31.12.06	Nocional a 31.12.07	Valoración a 31.12.06	Valoración a 31.12.07	Fecha Vencimiento
Empresas consolidadas por Integración global						
Wilanow Realia	Cros Currency Swap	-	4.200	-	(240)	06/03/2009
	Cros Currency Swap	-	13.000	-	(862)	14/12/2009

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

8P0858584

Test de sensibilidad del endeudamiento neto.

A fin de poder analizar el efecto de una posible variación que los tipos de interés pudieran producir en las cuentas del Grupo, se ha realizado una simulación suponiendo un aumento y una disminución de los tipos a 31 de diciembre de 2007 en 100 puntos básicos.

A continuación se presentan los resultados obtenidos en relación a los derivados vigentes al cierre del ejercicio separando entre empresas del Grupo y de gestión conjunta y entre empresas asociadas, así como el impacto en el patrimonio neto y en la cuenta de resultados, una vez aplicado, en su caso, el porcentaje de participación.

	CONSOLIDACION GLOBAL/PROPORCIONAL	
	- 100 P.B	+ 100 P.B
	mill €	mill €
IMPACTO RESULTADOS (DERIVADOS ESPECULATIVOS)	0,00	0,00
IMPACTO EN PATRIMONIO NETO (DERIVADOS DE COBERTURA)	47,05	43,42

El impacto que tendría en la cuenta de resultados del Grupo Realia Business un aumento y una disminución de 100 puntos básicos, en los tipos de interés del endeudamiento neto, una vez excluida aquella deuda asociada con contratos de cobertura, provocaría un coste de 10.980 miles de euros o unos ingresos de 10.980 miles de euros en el resultado antes de impuestos respectivamente.

2.- RIESGOS DE MERCADO:

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

3.- RIESGOS EN MATERIAS DE INDOLE LEGAL Y FISCAL:

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

4.- RIESGOS ECONOMICOS :

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

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

0,15

8P0858525

5.- RIESGOS EN MATERIA DE PREVENCION DEL BLANQUEO DE CAPITALES E INFRACCIONES MONETARIAS:

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

6.- RIESGOS EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL:

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

7.- RIESGOS EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS:

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

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

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

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

Anexo I

	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje Participación Efectiva Sociedad Titular	Miles de Euros			
						Datos entidad participada 1		
					Coste Neto de la participación	Capital	Reservas y Resultados	Re[illegible]do antes de Impuestos
Sociedades Consolidadas por Integración Global:								
Portfolio de G.A.C., SAU	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Patrimonio	Inmobiliaria	100,00%	13.739	16.000	(2.328)	(1.374)
Realia Business Portugal, Unipessoal, Lda.	Avda. da Liberdade, 249 (Lisboa)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	5.196	250	4.945	(526)
Valaise, SLU	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	9	10	(1)	0
Realia Polska Inwestyche, Sp Zoo (b)	Al. Jerozolimskie, 56C (Varsovia)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	829	2.030	(1.[illegible]	[illegible](506)
Wilanow Realia, Sp Zoo (c)	Al. Jerozolimskie, 56C (Varsovia)	Realia Polska	Inmobiliaria	100,00%	440	433	(1.[illegible]	[illegible]
Mindaza, SLU	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	48	60	[illegible]	[illegible]
Halduria, SLU	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	9	10	[illegible]	[illegible]
Asuntos Generales Inmobiliarios, SA	Cl. Acanto, 22 (Madrid)	Realia Patrimonio	Inmobiliaria	99,42%	11.103	4.147	12.371	(32)
Société d´Investissements Inmob. Cotée de Paris (d)	24, Place Vêndome (Paris)	Realia Patrimonio	Inmobiliaria	80,31%	463.569	31.239	208.747	21.884
S.C.I. du 36, rue de Naples (d)	24, Place Vêndome (Paris)	Société d´Investissements Inmob. Cotée de Paris	Inmobiliaria	100,00%	15.554	14.694	(142)	(142)
S.C.I. Vendôme- Casanova (d)	24, Place Vêndome (Paris)	Société d´Investissements Inmob. Cotée de Paris	Inmobiliaria	99,99%	8.385	8.951	646	646
Société d´Investissements Inmob. Cotée de Paris 8ª (d)	24, Place Vêndome (Paris)	Société d´Investissements Inmob. Cotée de Paris	Inmobiliaria	82,00%	40.212	30.000	4.221	2.562
Planigesa (a)	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Patrimonio	Inmobiliaria	71,00%	31.364	46.878	12.283	3.389
Fomento Inmobiliario Levantino, SL	Avda. de Aragón, 30 (Valencia)	Realia Business	Inmobiliaria	51,00%	2.551	5.003	2.901	[illegible]29
RyG 55 Promociones Alcarreñas, SL	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	51,00%	2.295	4.500	11.506	8.108
Noralia, SA	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	51,00%	2.907	5.700	25.565	38.560
Servicios Índice, SA	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	50,50%	5.469	8.000	[illegible]	[illegible]122

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

12/2007

Anexo I (Continuación)

	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje Participación Efectiva Sociedad Titular	Miles de Euros			
					Coste Neto Participación	Datos entidad participada (100%)		
						Capital	Reservas y Resultados	Resultados antes de Impuestos
Retingle, SL	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	50,10%	10.762	21.481	3.428	6.679
Hermanos Revilla, SA (a)	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Planigesa	Inmobiliaria	48,57%	57.600	54.881	110.382	22.366
	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Realia Patrimonio	Inmobiliaria	2,56%	7.650			
	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Boane	Inmobiliaria	4,76%	8.414			
Boane 2006, SA (a)	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Hermanos Revilla	Inmobiliaria	100,00%	14.667	8.714	341	411
Fomento Equipamientos Inmobiliarios,SL	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	34,00%	1.999	3.025	1.028	357
Realia Patrimonio, S.L.U.	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	552.960	100.000	499.566	59.202
Realia Rom Real State, S.R.L. (e)	Str. Povernei nr. 15-17 (Bucarest)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	807	941	(206)	
Nasozena, S.L.	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Portfolio de G.A.C.	Inmobiliaria	45,00%	26.225	402	39.609	
		Asuntos Generales Inmobiliarios	Inmobiliaria	30,00%	17.487			

(a) Sociedades pertenecientes al Subgrupo Planigesa.

(b) El capital de la sociedad Realia Polska Inwestycje S.P., ZOO es de 8.067 miles de zlotys. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de la aportación.

(c) El capital de la sociedad Willanow Realia Inwestycje S.P., ZOO es de 1.600 miles de zlotys. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de la aportación.

(d) Sociedades pertenecientes al Subgrupo Société d´Investissements Inmob. Cotée de Paris.

(e) El capital de la sociedad Realia Rom Real State, S.R. l. es de 3.100 miles de Lei. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de la aportación.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

8P0855852 - Valentín Palá - Notario de Madrid

12/2007

Anexo II

	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje participación efectiva sociedad titular	Miles de Euros			
					Coste Neto Participación	Datos entidad participada (100%)		
						Capital	Reservas y Resultados	Resultado antes de Impuestos
Sociedades Consolidadas por Integración Proporcional:								
Astaco, SA	Cl. General Pardiñas, 73 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	50,00%	3.321	7.766	(1.124)	273
Setecampos, Sociedade Imobiliaria, SA	Avda. da Liberdade, 245 (Lisboa)	Realia Patrimonio	Inmobiliaria	50,00%	6.699	2.500	10.897	307
Studio Residence Iberia Investimentos Imob., SA	R. de Meladas, 380 (Molezos- Sta. Mª de Feira- Portugal)	Realia Business Portugal	Inmobiliaria	50,00%	25	50	2.385	3.256
Marina San Antonio Abad, SL	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	50,00%	99	200	(2)	0
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, SL	Cl. Claudio Coello, 91	Realia Business	Inmobiliaria	33,36%	20.179	20	42.222	(480)
Sociedades Consolidadas por el método de la participación:								
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	Avda. Ortega y Gasset, 194-196 Málaga	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	30,57%	97	475	(177)	
		Noralia, S.A.		5,59%	60.914	27.800	(1.530)	
Ronda Norte Denia, S.L.	Avda. de Aragón, 30 – Valencia	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	32,63%	97	475	(177)	

TIMBRE DEL ESTADO
0,15 €
PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES
8P0858527
Colegio de Madrid y Palá - DE MADRID

Anexo III

	Porcentaje de Participación	Miles de Euros Cifra de negocios global	Sociedad en la que se integra
Uniones Temporales de Empresas			
Realia Business - Vallehermoso, UTE	50,00%	1.888	Realia Business,S.A.
Realia Business - Acciona Inmobilliaria, UTE	50,00%	11.143	Realia Business,S.A.
Hansa Urbana - Realia Business, UTE	50,00%	32.812	Realia Business,S.A.
Realia - Equipo Diez ,UTE	50,00%	-	Realia Business,S.A.
Hansa Urbana - Realia Business UTE II (Baja 17/12/2007)	50,00%	-	Realia Business,S.A.
Realia - Rosal UTE (Baja 20/11/2007)	50,00%	-	Realia Business,S.A.
Comunidades de Bienes			
Residencial Turo del Mar, CB	50,00%	10.739	Realia Business,S.A.
Realia-Herón, CB (Baja 27/05/07)	50,00%	2.828	Realia Patrimonio, S.L.U.

12/2007
TIMBRE DEL ESTADO
0,15 €
PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES
8P0838526 Valorio
Arez de Madrid y Palá - DE MADRID

12/2007

Informe de Gestión Consolidado Correspondiente al Ejercicio 2007

El grupo empresarial Realia Business desarrolla su actividad básicamente en dos segmentos de actividad inmobiliaria:

a) Promoción Inmobiliaria de viviendas

b) Tenencia, adquisición, desarrollo y Explotación de inmuebles destinados al arrendamiento por terceros. Fundamentalmente actúa productos de oficinas y centro comerciales.

a) La actividad inmobiliaria, básicamente desarrollo de viviendas (1ª y 2ª residencia), se realiza en España, Portugal, Polonia y Rumania. Dentro de España la actividad se desarrolla de forma descentralizada a través de Delegaciones con actuaciones en:

1) Madrid; Castilla-La Mancha y Castilla-León.

2) Cataluña.

3) Levante; y Murcia.

4) Andalucía Occidental (Sevilla).

5) Andalucía Oriental (Málaga y Almería).

6) Canarias.

7) Asturias.

Esta actividad se basa en la adquisición y venta de suelo en sus diferentes estadios de planeamiento, gestionando y transformando el mismo hasta que se encuentre en situación de ser desarrollada una promoción inmobiliaria.

Una vez iniciada la promoción, la comercialización de la misma se coordina por Realia y es ejecutada por terceros ajenos a la sociedad.

Toda la actividad de promoción se desarrolla principalmente a través de Realia y en ocasiones puntuales a través de sociedades con socios locales minoritarios.

b) La explotación de inmuebles se desarrolla mediante el alquiler de los mismos a terceros. La tenencia de los activos está en el patrimonio de Realia Patrimonio S.L.U. (100% Realia Business); Hnos. Revilla (38,90% de Realia Patrimonio) y SIIC de Paris (80,31% de Realia Patrimonio).

También se desarrollan proyectos en curso de inmovilizado destinado al alquiler de oficinas y centros comerciales en suelos propiedad de Realia Patrimonio, SIIC de Paris, Portfolio GAC y Nasozena. Estos desarrollos estarán terminados escalonadamente entre 2008 al 2010.

Por otro lado, hasta marzo de 2007, Realia tenía un segmento de actividad de servicios inmobiliarios a través de las participadas Cismisa y TMI, ambas sociedades fueron enajenadas en los ejercicios 2006 y 2007, consecuentemente el grupo Realia ha abandonado dicha actividad.

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

8P0858591

Toda la información financiera que se recoge en este informe de gestión se ha preparado de acuerdo a las Normas Internacionales de Contabilidad aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea y toda ella se expresa en millones de euros.

PRINCIPALES ENTRADAS Y SALIDAS DEL PERIMETRO:

REALIA PATRIMONIO S.L.U.

Con fecha 5 de febrero de 2007, Realia Business aprobó la escisión de su actividad patrimonial de alquiler, aportado todos los activos, derechos y obligaciones a una sociedad de nueva creación denominada Realia Patrimonio S.L.U. (100% Realia Business) y cuyo objetivo fundamental fue la diferenciación de actividades productivas de sus dos áreas de negocio y una mejor optimización económico-financiera.

NASOZENA S.L.

Con fecha 2 de agosto de 2007, fue adquirido por el grupo el 75% de las acciones de Nasozena, tenedora de un suelo de uso comercial en Santiago de Compostela y poseedora de la licencia administrativa de implantación de un gran centro comercial. Esta compra se enmarca dentro de la política de creación de valor para el Grupo con el desarrollo propio de un activo que a finales del 2010 entrará en funcionamiento y que supondrá 50.800 m2 de superficie bruta alquilable y unas 2.300 plazas de aparcamiento.

MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS

A nivel consolidado las principales magnitudes en M. € del grupo, una vez eliminados los efectos de la enajenación del segmento "servicios", así como su evolución han sido las siguientes:

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

8P0858532

PRINCIPALES MAGNITUDES ECONOMICO FINANCIERAS

	Millones de euros		
	2007	2006	% Var.
INGRESOS	**813,0**	**804,0**	**1,1%**
Alquileres	154,8	114,9	34,7%
Venta de Activos (resultado)	33,3	43,5	-23,4%
Promociones	323,4	457,9	-29,4%
Suelo	294,7	187,1	57,5%
Otros patrimonio	6,2	-0,3	
Otros Promociones	0,6	0,9	
MARGEN BRUTO	**404,9**	**320,2**	**26,5%**
Alquileres	121,9	85,1	43,2%
Venta de Activos (resultado)	33,3	43,5	-23,4%
Promociones	74,3	121,7	-38,9%
Suelo	175,4	64,5	171,9%
Otros	0,0	5,4	
Otros alquileres	0,0	2,5	
Otros Promociones	0,0	3,2	
Otros Suelo	0,0	-0,3	
GASTOS GENERALES	**38,7**	**26,0**	**48,8%**
Area patrimonio	13,7	5,5	149,1%
Area promociones	25,0	20,5	22,0%
EBITDA	**366,2**	**294,2**	**24,5%**
Area patrimonio	141,5	123,1	14,9%
Area promociones	224,7	165,7	35,6%
Otros	0,0	5,4	
AMORTIZACIONES Y PROVISIONES	**-38,8**	**-22,7**	**70,9%**
Area patrimonio	-28,9	-20,5	41,0%
Area promociones	-9,9	-2,2	350,0%
BENEFICIO NETO DE EXPLOTACION (ebit)	**327,4**	**271,5**	**20,6%**
Area patrimonio	113,1	102,7	10,1%
Area promociones	214,3	163,4	31,2%
Otros	0,0	5,4	
RESULTADO FINANCIERO NETO	**-89,7**	**-41,3**	**117,2%**
Area patrimonio	-57,7	-28,8	100,3%
Area promociones	-32,0	-12,5	156,0%
OTROS RESULTADOS	**2,3**	**30,4**	**-92,4%**
Area patrimonio	5,0	31,0	-83,9%
Area promociones	-2,7	-0,6	350,0%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (Bai)	**240,0**	**260,6**	**-7,9%**
Area patrimonio	60,4	104,9	-42,4%
Area promociones	179,6	150,3	19,5%
Otros	0	5,4	
IMPUESTO SOCIEDADES	**-70,4**	**-81,8**	**-13,9%**
Area patrimonio	-12,5	-28,0	-55,4%
Area promociones	-57,9	-53,8	7,6%
RESULTADO ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS	**-0,6**	**-2,8**	**-78,6%**
Otros	-0,6	-2,8	
BENEFICIO DESPUES DE IMPUESTOS	**169,0**	**176,0**	**-4,0%**
Area patrimonio	47,9	76,9	-37,7%
Area promociones	121,7	96,5	26,1%
Otros	-0,6	2,6	
BDI Atribuible externos	-28,6	-15,1	89,4%
Area patrimonio	-9,2	-9,7	-5,2%
Area promociones	-19,4	-5,4	259,3%
BDI Atribuibles dominante	**140,4**	**160,9**	**-12,7%**
Area patrimonio	38,7	67,2	-42,4%
Area promociones	102,3	91,1	12,3%
Otros	-0,6	2,6	

Del cuadro precedente que nos muestra la aportación de los 2 segmentos productivos del grupo, podemos destacar:

Cifra de Ingresos:

El incremento de la cifra de ingresos ha sido del 1,1% respecto al ejercicio 2006, debido fundamentalmente al fuerte incremento de los ingresos por alquileres (34,7% más que en 2006), basado por la consolidación del año completo de la filial Grupo SIIC de Paris, que fue adquirida en Mayo 2006.

Por áreas de negocio, el segmento de Patrimonio contribuye a la cifra de ingresos con un 23,9% y el de Promociones con un 76,1%.

Dentro de Promociones destaca la venta de suelo que ha supuesto un incremento del 57,5% respecto a 2006, y ha neutralizado la caída de entrega de promociones que ha sido del 29,4% debido a la menor actividad producida en el último trimestre del ejercicio.

Margen Bruto:

En términos globales este margen se ha incrementado en un 26,5% respecto a 2006, pero con unas contribuciones dispares; así tenemos que:

a) Los alquileres han incrementado el margen en un 43,2% debido a mejoras en las rentas de los inquilinos y también a la consolidación de la SIIC de Paris todo el año completo.

b) El margen por la rotación de activos ha sido menor en 2007 en un 23,4% basado en la menor enajenación de activos.

c) La venta de suelo ha aportado un importante margen y que ha supuesto un incremento del 171,9% respecto a 2006, todo ello dentro de la política desinversora del Grupo en este tipo de activos, y que tiene por objetivo reducir el importante banco de suelo que se tiene sin afectar al desarrollo de la actividad de promoción de lo futuros ejercicios.

d) La entrega de promociones se ha desacelerado en 2007, reduciendo su aportación al margen en un 38,9%, por los motivos expuestos en el apartado de ingresos.

Gastos Generales:

La variación al alza (48,8%) de los gastos generales obedece fundamentalmente a la incorporación de 6,2 M.€ de gastos directamente relacionados con la salida a bolsa de la sociedad, deducido este efecto el incremento se queda reducido al 25,0% que se justifica con la consolidación de un año completo del grupo SIIC de Paris, así como la apertura de nueva actividad en Rumania y la nueva retribución a los distintos miembros de los órganos de administración de la sociedad, tras su salida a bolsa.

Ebitda:

Su crecimiento interanual ha sido un 24,5%, con incrementos significativos tanto en patrimonio como en promociones, destacando dentro de este último segmento de actividad, la aportación al ebitda que ha supuesto la venta de suelo realizada en 2007.

Amortizaciones y Provisiones:

El incremento de las amortizaciones y provisiones que ha supuesto un 70,9%, se justifica por la consolidación de todo el año 2007 del grupo SIIC de Paris, así como la dotación de 9,2 M.€ de provisiones correspondientes a diversos activos de promoción, no habiéndose aflorado ninguna plusvalía latente de los activos, tanto patrimoniales como de promoción.

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

8P0858534

Resultado Financiero Neto:

En abril de 2007, se firmó el préstamo sindicado de Realia Patrimonio y de SIIC de Paris, por un importe global de 1.632 M.€, lo que supuso una nueva estructura financiera del Grupo, con un mayor coste (75 p.b. sobre euribor), pero con un plazo de 10 años y unas amortizaciones crecientes durante dicho periodo hasta alcanzar una amortización del 20%, y un bullet final del 80%. Junto a esa refinanciación, es de destacar el incremento sufrido por el euribor a lo largo del 2007 que ha supuesto que el interés medio ponderado de la deuda se sitúe en el 5,30%. Todo ello ha supuesto que los gastos financieros se hayan incrementado un 117,2 % interanual.

El grupo Realia no ha capitalizado ningún gasto financiero tanto en su inmovilizado en curso, como en los suelos o promociones.

Otros Resultados:

En el ejercicio 2006 se procedió a revertir una provisión por depreciación del edificio Diagonal Sarriá en Barcelona por importe de 28,2 M. €, que tuvo un importante efecto positivo en la cuenta de resultados y que justifica la variación sufrida respecto a 2007.

Resultado de actividades Interrumpidas:

Obedece a la homogenización en los dos ejercicios de la venta de las sociedades Cismisa y TMI, abandonando el grupo Realia la actividad de servicios.

Beneficio Neto Atribuible:

Después del impacto fiscal, el beneficio neto atribuible ha sido un 12,7% inferior en términos reales, no obstante si descontásemos el efecto extraordinario que supuso la reversión en 2006, comentada en el apartado "Otros resultados", esa variación negativa se reduciría al 1,54%.

Datos patrimoniales y de cartera:

La evolución de los datos patrimoniales y de la cartera de preventas en la actividad de promoción se resume en el siguiente cuadro:

Área de Patrimonio

	2007	2006	% Var.
Edificios en explotación (m2)	493.295	480.138	2,7
Edificios en curso (m2)	257.853	259.117	-0,5
TOTAL M2	**751.148**	**739.255**	**1,6**
% de ocupación	95,7%	96,6%	-0,9

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

0,15

8P0858535

Colegio Oficial de Madrid y País Vasco

Área de Promociones

Preventas del periodo

	2007	2006	
En Millones de €	138,7	352,3	-60,6
En unidades (viviendas)	459	1.215	-62,3
Stock de Preventas (Mill.€)	**334,2**	**518,8**	**-35,6**
Reserva suelo (Mill. M2)	**4**	**4,3**	**-6,3**

Situación Financiera:

Podemos resumir la estructura de la deuda del Grupo en los siguientes parámetros:

Préstamo Sindicado	1.297,9 M.€
Créditos Corporativos	664,2 M.€
Préstamos Hipotecarios	133,0 M.€
Préstamos Corporativos	40,9 M.€
Total Deuda Financiera Bruta	**2.136,0 M.€**
Tesorería	150,3 M.€
Equivalentes de tesorería	16,4 M.€
Total Deuda Financiera Neta	**1.969,3 M.€**

Es de destacar que de dicha deuda financiera neta, 1.272,7 M.€ (65% del total) tiene la garantía limitada a activos que la soportan y el resto 696,6 M.€ tienen garantía corporativa del grupo.

Los vencimientos de la deuda bruta son:

Año 2008	11%
2009	21%
2010	7%
2011	2%
2012	2%
2013 o más	**57%**

Respecto a la cobertura de la deuda bruta, el Grupo Realia tiene cubierta mediante instrumentos IRS un 41,73% de la misma y por un plazo de 7 años a partir de Julio 2007 (ver nota nº 19 de la memoria)

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

8P0858596

Valoración de Activos:

La valoración patrimonial de los activos realizada por CB Richard Ellis, podemos resumirla en:

Millones €	2007	2006	Var(%)
Valor activos Patrimonio	3.366,60	3.048,10	10,40%
Valor activos Promoción y Suelo	2.975,20	3.341,00	-10,90%
TOTAL VALOR ACTIVOS	**6.341,80**	**6.389,10**	**-0,70%**

El descenso de la valoración de los activos de promoción y suelo, obedece fundamentalmente a las importantes ventas de suelo realizadas y unas reducidas inversiones de compra de ese tipo de activos.

Con estos datos de valoración y enfrentados al importe de la deuda neta del Grupo Realia, debemos destacar el bajo LTV (Loan to value) que se sitúa en torno al 31%.

Patrimonio Neto:

El patrimonio neto del Grupo Realia al cierre de ejercicio es de 978,9 millones €, que supone un incremento del 10,3% respecto al ejercicio precedente, habiéndose producido los siguientes movimientos de variación del mismo:

Patrimonio neto a 31/12/06	887,3
Distribución Beneficios 2006	-19,2
Beneficios 2007 Pdte distribución	103,2
Ampliaciones y reducciones capital	4,0
Cambios valor razonable instrumentos financieros	-11,5
Operaciones con valores propios	-36,4
Variaciones perímetro consolidación	53,5
Otros Ajustes	-2,0
PATRIMONIO NETO 31/12/07	**978,9**

El valor de mercado de los activos de acuerdo a la valoración efectuada por CB Richard Ellis que asciende a 6.341,8 millones €, enfrentada a los valores contables de los mismos, pone de manifiesto unas plusvalías atribuibles a dominante, después de deducir los correspondientes impuestos, de 1.567 Millones de €, que sumado al patrimonio neto atribuido a la dominante del Grupo Realia, da un NAV después de impuestos de 2.258 Millones de €, lo que supone un NAV (después de impuestos) por acción de 8,31 €, deducida la autocartera.

TIMBRE DEL ESTADO

12/2007

8P0858537

Valeria Pérez de Madrid y Pala NOTARIO DE MADRID

Datos Bursátiles - Dividendo y Beneficio por acción:

La andadura bursátil de Realia comienza en 6 de Junio de 2007, fijando el precio de salida al parqué en 6,5 € por acción y su evolución lo podemos resumir en:

Cotización al cierre 2007 (€/acción)	6,50
Capitalización bursátil al cierre (Millones €)	1.803
Cotización máxima del periodo	6,91
Cotización mínima del periodo	5,97
Efectivo medio diario negociado (Millones €)	10,07
Volumen Medio diario contratación (acciones)	1.564.569

Al cierre del ejercicio Realia tenia una autocartera de 5.819.208 acciones que representan el 2,098% del total de acciones y a un precio medio de 6,26 € por acción.

También debemos destacar la entrada de accionistas con participaciones significativas situadas por encima del 5%, tal como el Grupo Sánchez-Ramade; Grupo Prasa y Grupo Lualca.

Realia ha distribuido entre sus accionistas 0,28 euros brutos por acción durante el ejercicio 2007, mediante 2 dividendos a cuenta 2007 abonados en Julio y Diciembre, ambos de 0,12 € por acción; y otro complementario de los resultados de 2006, pagado en Abril y por importe de 0,04 € por acción.

En el ejercicio 2008, se espera repartir otro dividendo a cuenta de los resultado de 2007, de forma que complete una retribución a los accionistas del 50% del resultado consolidado del grupo Realia.

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

El concepto de riesgo financiero hace referencia a la variación que por factores políticos, de mercado (como volatilidad) y otros, tienen los instrumentos financieros contratados por el Grupo Realia. La filosofía de gestión de riesgos es consistente con la estrategia de negocio, buscando en todo momento la máxima rentabilidad y solvencia, para lo cual hay establecidos criterios estrictos de control y gestión de los mismos, basados en identificar, medir, analizar y controlar los riesgos incurridos por la operativa del Grupo estando la Política de Riesgos correctamente integrada en la organización. Siguiendo esta Política de Riesgos los instrumentos financieros contratados por el Grupo no tienen finalidad especulativa sino exclusivamente de cobertura de la operación.

Dada la volatilidad de los mercados monetarios, el Grupo Realia mantiene una política activa en la gestión de riesgos de tipo de interés, con el objetivo de estar en todo momento en la posición más beneficiosa para el mismo. Por las actividades que se desarrollan, estrechamente ligadas a la inflación, la política financiera del Grupo consiste en procurar que tanto los activos financieros circulantes, que proporcionan en gran parte una cobertura natural a los pasivos financieros circulantes, como la deuda, queden referenciados a tipos de interés variable. No obstante, atendiendo a la incertidumbre de la evolución futura de los tipos de interés y respetando la política de que el instrumento utilizado en origen se catalogado de cobertura, se realizan derivados de tipos de interés materializadas, principalmente, en contratos de permuta financiera, donde la sociedad del grupo pagan fijo y reciben flotante.

Con el fin de mitigar el riesgo de liquidez, el Grupo Realia esta presente en diferentes mercados, para facilitar la consecución de líneas de financiación y minimizar el riesgo derivado de la concentración de operaciones para lo cual el grupo obtiene financiación de mas de 27 Entidades Financieras tanto nacionales como internacionales, se opera en distintos mercados estando el 99,9% de la deuda concentrada en euros y el 0,1% en otras divisas.

Investigación y Desarrollo:

La actividad productiva de la sociedad matriz y de sus filiales se desarrolla en áreas donde las inversiones en Investigación y Desarrollo son muy limitadas y el Grupo no ha realizado inversiones en estos campos.

PREVISIONES PARA EL AÑO 2008:

Área de Promociones:

La actual situación de ajuste de la oferta y demanda en el sector inmobiliario residencial va ha tener un reflejo en todas las promotoras del país, no obstante la cartera de preventas en arras y contratos privados cubren para el 2008 un elevado porcentaje de la cifra presupuestada para el presente ejercicio.

En el segmento de venta de suelo se continuará con la política de rotación que ha sido una tónica permanente a lo largo de los últimos ejercicios. Además por el volumen de suelo en cartera que se posee (4,0 M2 de techo edificable) y las diversas tipologías de producto y de desarrollo urbanístico hacen que esas enajenaciones no pongan en peligro la continuidad de la actividad de promociones de años venideros.

También es estratégico para Realia el continuar con la gestión urbanística de suelos en distintos ámbitos que crearán valor a los mismo y a la compañía y que en el momento de la venta a terceros, su valor sea próximo o superior a la valoración dada por el experto independiente (en el ejercicio 2007 las ventas realizadas fueron un 1,8% por debajo de la tasación del experto).

Área de Patrimonio:

A lo largo del 2007, se ha incorporado al porfolio de Realia el edificio Guynemer con sito en Paris con 12.008 m2, y el Centro Comercial de desarrollo propio denominado Ferial Plaza, sito en Guadalajara y con una SBA de 31.746 m2, al mismo tiempo se ha producido desinversiones que han posibilitado a la filial Realia Patrimonio tener aproximadamente 121 M. de € en tesorería para el plan de inversiones del ejercicio 2008.

La sociedad tiene en marcha 5 proyectos de Centros Comerciales que entraran en funcionamiento en el periodo 2008-2010 y que reportarán mas de 200.000 m2 de SBA. Asimismo se están desarrollando 3 proyectos de oficinas en alquiler que entraran en explotación entre 2009-2010 y que aportaran unos 56.000 m2 de superficie alquilable. La finalización de los proyectos en curso supondrá incrementar en más del 50% la actual superficie alquilable del Grupo Realia.

Realia apuesta por el crecimiento de patrimonio en renta y el mismo se materializará por las inversiones en los proyectos en curso, donde el Grupo autodesarrolla y gestiona todos ellos, así como por un fuerte plan inversor de adquisición de nuevos activos en España y Países de la UE con mercados del alquiler líquidos y consolidados. Esta expansión creará valor a la compañía a través de la revalorización de los activos y la evolución positiva de los ingresos por arrendamientos.

El plan de inversión en activos fijos en alquiler cuenta con una sólida posición financiera que permite su realización. Así, mayoritariamente, toda la inversión a realizar en los Proyectos en curso tienen la financiación comprometida a través del préstamo sindicado que se firmo en abril del 2007; y para el resto de las inversiones el grupo tiene suficiente capacidad de endeudamiento al tener un LTV en torno al 31%.

Por último, indicar que el Grupo Realia seguirá rotando aquellos activos en alquiler que crea que han alcanzado su madurez en la creación de valor para el accionista, que principalmente no estén ubicados en el CBD y que contribuyan al resultado del grupo.

12/2007

CLASE 8.ª

TRES CÉNTIMOS DE EURO

8P0958539

Las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión de la Sociedad REALIA Business, S.A. correspondientes al Ejercicio de 2007 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la entidad celebrado el día 31 de marzo de 2008, y se identifican por ir extendidas en el reverso de 88 hojas de papel timbrado numeradas correlativamente del nº OJ3161601 al OJ3161664 y del OJ3161701 al OJ3161724, ambos inclusive.

A los efectos del Real Decreto 1.362/2007, de 19 de octubre (art. 8.1.b), los Administradores de REALIA Business, S.A. abajo firmantes realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el Informe de Gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Los Sres. Consejeros, en señal de conformidad, firman la presente hoja de papel timbrado nº OJ3161725, por ambas caras.

EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L., representada por Dª ESTHER ALCOCER KOPLOWIZT
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

PARTICIPACIÓN Y CARTERA DE INVERSIÓN, S.L., representada por D. RAMÓN FERRAZ RICARTE
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal del Comité de Auditoría y Control

MEDIACIÓN Y DIGNÓSTICOS, S.A., representada por D. MARIANO PÉREZ CLAVER
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

VALORACIÓN Y CONTROL, S.L., representada por D. ENRIQUE DE LA TORRE MARTÍNEZ
Consejero dominical

D. IGNACIO BAYÓN MARINÉ
Consejero Presidente ejecutivo
Presidente de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

D. JOSÉ MARÍA MAS MILLET
Consejero independiente
Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
Presidente de la Comisión de Operaciones Vinculadas

D. IÑIGO ALDAZ BARRERA
Consejero ejecutivo
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

D. RAFAEL MONTES SÁNCHEZ
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

D. JOSÉ AGUINAGA CÁRDENAS
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal del Comité de Auditoría y Control

D. JOSÉ EUGENIO TRUEBA GUTIÉRREZ
Consejero dominical

Dª CARMEN IGLESIAS CANO
Consejera independiente
Vocal del Comité de Auditoría y Control
Vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

D. FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA
Consejero dominical
Vocal del Comité de Auditoría y Control

Dª MARÍA ANTONIA LINARES LIÉBANA
Consejera independiente
Presidenta del Comité de Auditoría y Control
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

0,15 €

8P0858540

Valerio Pérez de Madrid y Palá · NOTARIO DE MADRID · NIHIL PRIUS FIDE

Documento JUANG

TESTIMONIO DE IDENTIDAD.

Yo, **VALERIO PÉREZ DE MADRID Y PALÁ**, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en esta capital, ----------

DOY FE: Que la presente fotocopia, extendida en noventa folios de papel timbrado del Estado, exclusivo para documentos Notariales, serie 8P, números 0858451, los ochenta y ocho siguientes en orden y el presente que firmo, es reproducción idéntica de su original del que se ha obtenido por medio fotostático y de quedar anotado en el Libro Indicador, sección 2ª del corriente con el número: 928 -. Madrid, a cuatro de abril de dos mil ocho. ---
APLICACIÓN DE ARANCEL. Ley 8/1.989 de 13 de Abril.--
DOCUMENTO SIN CUANTÍA. Número de arancel: 5.- -------

0,15 € SELLO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES

COLEGIO NOTARIALES · NIHIL PRIUS FIDE · A40811209

Valerio Pérez de Madrid y Palá · NOTARIO DE MADRID · NIHIL PRIUS FIDE · FE PÚBLICA NOTARIAL

CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO ESPAÑOL · NOTARIADO EUROPA · NIHIL PRIUS FIDE

0115830635