

Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009,
elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera
e Informe de Gestión Consolidado



CLASE 8.^a
AEROMAIL



0J4554247

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

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

(Miles de Euros)

ACTIVO	31-12-09	31-12-08	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31-12-09	31-12-08
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO (Nota 16):		
Activos intangibles (Nota 8)	1.311	1.062	Capital social	66.570	66.570
Inmovilizaciones materiales (Nota 9)	9.842	12.366	Prima de emisión	215.851	215.851
Inversiones inmobiliarias (Nota 10)	2.199.001	2.192.643	Reservas	350.205	442.604
Inversiones en empresas asociadas (Nota 11)	98.531	101.085	Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	(3.838)	(42.009)
Activos financieros no corrientes (Nota 14)	15.426	207	Ajustes por valoración (Nota 19)	(65.787)	(53.991)
Activos por impuestos diferidos (Nota 21)	75.545	51.351	Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	(54.154)	(45.793)
Otros activos no corrientes (Nota 14)	24.922	26.556	Dividendo a cuenta	-	(16.233)
Total activo no corriente	2.424.578	2.385.270	Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	508.847	566.999
			Intereses minoritarios (Nota 17)	266.920	268.459
			Total patrimonio neto	775.767	835.458
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO NO CORRIENTE:		
Existencias (Nota 13)	1.010.095	1.173.814	Provisiones no corrientes (Nota 18)	29.500	18.731
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 14)			Pasivos financieros no corrientes :		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	34.014	58.213	Deudas con entidades de crédito (Nota 19)	1.912.629	1.434.517
Otros deudores (Nota 21)	10.675	20.685	Otros pasivos financieros no corrientes (Nota 20)	191.496	81.611
Activos por impuesto corriente (Nota 21)	3.172	11.306	Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21)	23.185	40.184
Otros activos financieros corrientes (Nota 14)	2.503	19.150	Otros pasivos no corrientes (Nota 20)	23.174	22.619
Otros activos corrientes	1.871	955	Total pasivo no corriente	2.179.984	1.597.662
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 15)	188.989	139.982	PASIVO CORRIENTE:		
Total activo corriente	1.251.319	1.424.105	Provisiones corrientes (Nota 18)	3.744	7.010
			Pasivos financieros corrientes:		
			Deudas con entidades de crédito corrientes (Nota 19)	501.359	984.838
			Otros pasivos financieros corrientes (Nota 20)	32.722	71.723
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 20)		
			Proveedores	112.845	188.692
			Otros acreedores (Nota 21)	45.724	102.291
			Pasivos por impuesto corriente (Nota 21)	5.632	4.295
			Otros pasivos corrientes (Nota 20)	18.120	17.406
			Total pasivo corriente	720.146	1.376.255
TOTAL ACTIVO	3.675.897	3.809.375	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	3.675.897	3.809.375

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 2009.



CLASE 8.ª

1608744411



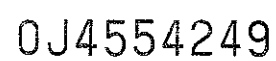
0J4554248

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 2009 Y 2008
(Miles de Euros)**

	2009	2008
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 23-a)	298.548	402.298
Otros ingresos de explotación (Nota 23-b)	31.179	41.110
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(115.003)	(99.357)
Aprovisionamientos (Nota 23-c)	(19.301)	(75.064)
Gastos de personal (Nota 23-d)	(17.526)	(22.230)
Otros gastos externos (Nota 23-c)	(54.768)	(60.401)
Variación de provisiones de tráfico (Nota 23-i)	(28.801)	(80.647)
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario (Nota 4-w)	52.836	25.344
Resultados por enajenación de inmovilizado	(94)	-
Dotación a la amortización (Notas 8, 9 y 10)	(34.186)	(34.049)
Otros resultados	(190)	(738)
BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN	112.694	96.266
Ingresos financieros (Nota 23-f)	5.099	12.086
Gastos financieros (Notas 19 y 23-f)	(110.216)	(133.894)
Gastos financieros capitalizados (Notas 10 y 13)	5.696	15.348
Diferencias de cambio	1.620	(9)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Nota 23-h)	123	18.628
RESULTADO FINANCIERO	(97.678)	(87.841)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Nota 23-e)	(2.554)	(3.454)
Pérdidas netas por deterioro (Nota 10)	(80.368)	(45.472)
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	(67.906)	(40.501)
Impuestos sobre las ganancias (Nota 21)	14.112	11.891
RESULTADO DEL EJERCICIO	(53.794)	(28.610)
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	(54.154)	(45.793)
Intereses minoritarios (Nota 17)	360	17.183
Beneficio por acción (Nota 6):		
De operaciones continuadas €/acc		
Básico	(0,197)	(0,169)
Diluido	(0,197)	(0,169)

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos
forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2009.



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

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS EN LOS EJERCICIOS ANUALES **TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

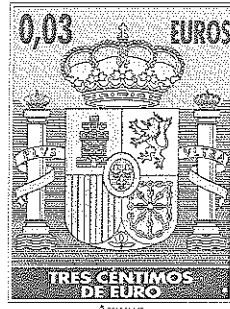
(Miles de Euros)

	(Debe) / Haber	
	31.12.09	31.12.08
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(53.794)	(28.610)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Por cobertura de flujos de efectivo	(37.584)	(55.943)
Diferencias de conversión	(1.660)	(281)
Efecto impositivo	7.762	11.789
	(31.482)	(44.435)
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:		
Por coberturas de flujos de efectivo	24.783	(4.481)
Efecto impositivo	(5.138)	708
	19.645	(3.773)
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS	(65.631)	(76.818)
a) Atribuidos a la entidad dominante	(65.224)	(89.883)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	(407)	13.065

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2009.



CLASE 8.^a
SERIAL



0J4554250

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 2009 Y 2008

(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	
66.570	215.851	341.981	(36.436)	37.686	(9.669)	(29)	140.444	(65.872)	690.526	288.374	978.900	
-	-	-	-	(106)	(43.703)	(281)	(45.793)	-	(89.883)	13.065	(76.818)	
-	-	19.471	-	51.313	-	-	(70.784)	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	(69.660)	65.872	(3.788)	(9.922)	(13.710)	
-	-	-	-	-	-	-	-	(16.233)	(16.233)	(7.281)	(23.514)	
-	-	-	(5.573)	-	-	-	-	-	-	(2.956)	(2.956)	
-	-	3	-	-	-	-	-	-	(5.570)	-	(5.570)	
-	-	-	-	(3.279)	(309)	-	-	-	(3.588)	(12.872)	(16.260)	
-	-	(827)	-	(3.638)	-	-	-	-	(4.465)	(4.814)	(16.260)	
66.570	215.851	360.628	(42.009)	81.976	(53.691)	(310)	(45.793)	(16.233)	566.999	268.459	835.458	
-	-	-	-	-	(9.410)	(1.660)	(64.154)	-	(65.224)	(407)	(65.631)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	(8.815)	-	(53.211)	-	-	62.026	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	(16.233)	16.233	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.756)	(6.756)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.356)	(4.356)	
-	-	(28.018)	38.171	161	-	-	-	-	161	13.804	13.965	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.153	-	10.153	
-	-	-	-	1.816	(533)	-	-	-	1.283	(3.822)	(2.539)	
-	-	-	-	(4.332)	(193)	-	-	-	(4.525)	(2)	(4.527)	
66.570	215.851	323.795	(3.838)	26.410	(63.817)	(1.970)	(64.154)	-	508.847	266.920	775.767	

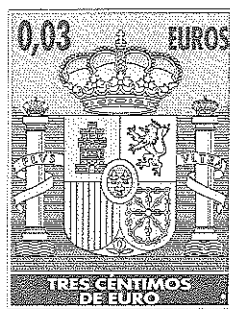
Saldo al 1 de enero de 2008	
Resultado neto del ejercicio 2008	
Distribución del resultado 2007:	
A reservas	
A dividendos	
Dividendos a cuenta	
Ampliaciones y reducciones de capital	
Operaciones con valores propios	
Variaciones en el perímetro de consolidación	
Otros movimientos	
Saldo al 31 de diciembre de 2008	
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	
Distribución del resultado 2008:	
A reservas	
A dividendos	
Dividendos a cuenta	
Ampliaciones y reducciones de capital	
Operaciones con valores propios	
Variaciones en el perímetro de consolidación	
Otros movimientos	
Saldo al 31 de diciembre de 2009	

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 2009.



CLASE 8.ª

BOBINA 1000/1000



0J4554251

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 2009 Y 2008**

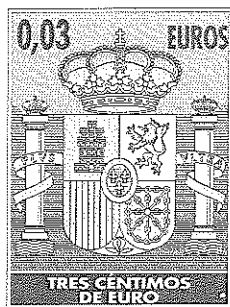
(Miles de Euros)

	31.12.09	31.12.08
1 Resultados antes de impuestos	(67.906)	(40.501)
2 Ajustes del resultado	190.809	273.790
a) Amortización del inmovilizado	34.186	34.049
b) Otros ajustes del resultado	156.623	239.741
3 Cambios en el capital corriente	3.944	(196.919)
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes	182.340	54.278
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes	(178.396)	(251.197)
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	4.515	(79.020)
a) Cobro de dividendos	35	701
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	4.480	(79.721)
c) Otros cobros/Pagos de actividades de explotación	-	-
A FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN	131.362	(42.650)
1 Pago por inversiones:	(191.281)	(213.824)
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	(2.512)	(30.682)
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(184.460)	(179.028)
c) Otros activos financieros	(4.309)	(4.114)
d) Otros activos	-	-
2 Cobros por desinversiones:	102.034	86.266
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	-	101
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	98.783	80.609
c) Otros activos financieros	3.251	5.556
3 Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:	3.690	27.706
a) Cobros de intereses	3.690	4.642
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	-	23.064
B FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN	(85.557)	(99.852)
1 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	24.118	(8.521)
a) Emisión	15.582	-
b) Amortización	(1.617)	(2.956)
c) Adquisición	(3.838)	(5.903)
d) Enajenación	13.991	338
2 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:	101.312	304.624
a) Emisión	1.066.333	1.152.007
b) Devolución y amortización	(965.021)	(847.383)
3 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(11.112)	(37.353)
4 Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(111.970)	(142.883)
a) Pagos de intereses	(111.970)	(117.282)
b) Otros cobros/pagos por operaciones de financiación	-	(25.621)
C FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	2.348	115.867
D EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS	854	(127)
E AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	49.007	(26.762)
F EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO	139.982	166.744
G EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO	188.989	139.982

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 2009



CLASE 8.^a
SOSTENIMIENTO



0J4554252

Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009

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 Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.L.U. y Planiges, S.A. (algunos minoritarios). Con fecha 14 de marzo de 2001 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realia Business, S.A. (sociedad absorbente) con las sociedades Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A. Unipersonal, Diagonal Sarriá, S.A. Unipersonal y Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L. Unipersonal (sociedades absorbidas) participadas al 100% directa o indirectamente por la primera. Dicho proyecto de fusión fue depositado en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de marzo de 2001 y aprobado por las respectivas Juntas Generales Universales de dichas sociedades en sus reuniones de fecha 5 de abril de 2001. Con fecha 8 de junio de 2005 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realia Business, S.A. con la sociedad Sempreda, S.L. participada al 100% directamente por la primera, inscribiéndose en el Registro Mercantil el día 26 de septiembre del mismo año. La información exigida legalmente en relación con estas operaciones se ha desglosado en las cuentas anuales individuales de Realia Business, S.A. de los ejercicios correspondientes. Con fecha 5 de febrero de 2007, la Junta General de Accionistas de Realia Business, S.A. aprobó la reestructuración del Grupo, mediante la constitución de una nueva Sociedad denominada Realia Patrimonio, S.L.U., participada en un 100% por Realia Business, S.A., y a la que se aportó la actividad patrimonial del Grupo Realia.

RB Business Holding, S.L. era una sociedad participada al 50%, respectivamente, por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC) y Corporación Financiera Caja Madrid.

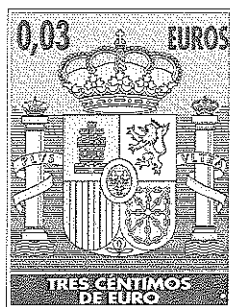
Con fecha 19 de febrero de 2009 la Junta General Extraordinaria acordó la disolución sin liquidación de RB Business Holding, S.L. El Consejo de Administración de RB Business Holding, S.L. (sociedad absorbida) adoptó con fecha 12 de marzo de 2009 el acuerdo de aprobar y proponer a la Junta General de socios de la sociedad la fusión inversa por absorción con Realia Business, S.A. (sociedad absorbente), con disolución y extinción de la sociedad absorbida. Con fecha 9 de junio de 2009 las Juntas Generales de Accionistas de las sociedades absorbente y absorbida aprobaron el proyecto de fusión inversa, el cual fue elevado a público el 10 de septiembre de 2009 e inscrita en el Registro Mercantil el 25 de septiembre de 2009. El impacto contable de dicha fusión es nulo en relación con las cuentas consolidadas de Realia Business, S.A.

Como consecuencia de dicho acuerdo de fusión:

- La fusión se acogió al procedimiento previsto en los artículos 234 y 235 de la Ley de Sociedades Anónimas.
- El tipo de canje de las acciones fue determinado sobre la base del valor real del patrimonio de las sociedades intervinientes y resultó ser de 141.461.924 acciones de Realia Business, S.A. por el total de 300.000.000 participaciones de RB Business Holding, S.L. En particular, los socios de la Sociedad Absorbida percibieron, de conformidad con la citada ecuación de canje, acciones en la Sociedad Absorbente en la siguiente proporción:
 - Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., titular de 150.000.000 participaciones de RB Business Holding, S.L. de un euro de valor nominal cada una de ellas, recibió 70.730.962 acciones de Realia Business, S.A. de veinticuatro céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas.



CLASE 8.^a
DE CORREO ORDINARIO



0J4554253

- Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A., titular de 150.000.000 participaciones de RB Business Holding, S.L. de un euro de valor nominal cada una de ellas, recibió 70.730.962 acciones de Realia Business, S.A. de veinticuatro céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas.
- Asimismo, la valoración realizada determinó que no se entregara complemento alguno en dinero a los Socios de la Sociedad Absorbida.
- Al tratarse una fusión inversa, es decir, una fusión en la que la Sociedad Absorbida era titular de 141.461.924 acciones de la Sociedad Absorbente, no fue necesario que la Sociedad Absorbente ampliara capital, por cuanto dichas 141.461.924 acciones recibidas por Realia Business, S.A. como consecuencia de la fusión, se entregaron en unidad de acto y en la proporción descrita a los socios de RB Business Holding, S.L.
- Se aprobaron como balances de fusión los correspondientes al 31 de diciembre de 2008, en los que se ponía de manifiesto que los únicos activos y pasivos exigibles de la Sociedad Absorbida eran las citadas 141.461.924 acciones de Realia Business, S.A. que se entregaron a los Socios de la Sociedad Absorbida, 3.070 euros por créditos fiscales frente a la Hacienda Pública, efectivo por importe de 71.692 euros y pasivo exigibles por importe de 12.828 euros. No existían por tanto, bienes susceptibles de amortización.

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, enajenación, gravamen, arrendamiento, promoción, construcción, urbanización, parcelación y explotación, por cualquier título admitido en derecho, de toda clase de bienes y derechos de naturaleza inmobiliaria, rústicos o urbanos.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) *Bases de presentación*

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia Business del ejercicio 2009, 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 su Consejo de Administración de fecha 26 de febrero de 2010.

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 2009 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 2009 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

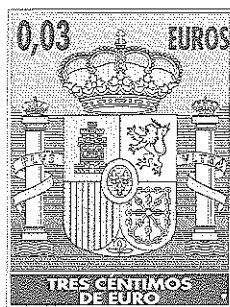
Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las siguientes sociedades incluidas en el perímetro de consolidación han sido objeto de auditoría al 31 de diciembre de 2009 por otros auditores distintos de los de Realia Business, S.A.:

- Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris (SIIC de París) y sociedades dependientes (PricewaterhouseCoopers Audit y Société d'expertise comptable S.A.)



CLASE 8.^a



0J4554254

El porcentaje de participación que Realia Business, S.A. ostenta en esta sociedad al 31 de diciembre de 2009 se muestran en los Anexos I y II de esta memoria.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2008, 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 9 de junio de 2009. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2009, 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 2009 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 intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10).
- El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 9, 10 y 13).
- El importe de determinadas provisiones (Notas 14 y 18).

Para la determinación de las pérdidas por deterioro se han tomado como base las tasaciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2009 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

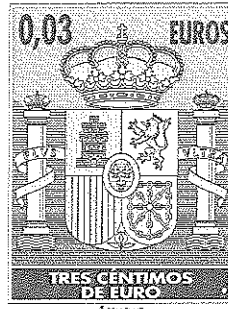
La consolidación ha sido realizada por el método de integración global para las sociedades dependientes indicadas en el Anexo I, en las que Realia Business, S.A. ejerce el control de las políticas financieras y operativas de una entidad, directamente o a través de otras sociedades controladas a su vez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



CLASE 8.^a

© 1999 L. 1/1999



0J4554255

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 Realía Business con otras ajenas al Grupo, así como la participación en uniones temporales de empresas y comunidades de bienes 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 Realía 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 Realía (formado por Realía Business, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2009 y 2008 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2009 no se han producido incorporaciones en el perímetro y/o conjunto consolidable.

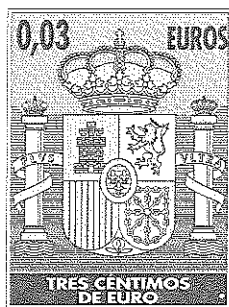
En los Anexos I, II y III de esta Memoria se detallan estas sociedades incluidas en el perímetro de consolidación así como la información relevante relacionada con las mismas (que incluye la denominación, domicilio y la proporción de participación en el capital).

Durante el ejercicio 2008 se incorporaron al perímetro y/o conjunto consolidable las siguientes sociedades:

Sociedad/Subgrupo	Domicilio
Realía Contesti, S.R.L.	Bucarest
Realía Zarea, S.R.L.	Bucarest
Guillena Golf, S.L.	Madrid



CLASE 8.^a
AEROPORTUAL



0J4554256

Con fecha 1 de febrero de 2008, las sociedades Realia Business, S.A. y Realia Romania, S.R.L. (100% participada de la anterior), adquirieron el 99% y 1%, respectivamente, de la sociedad SC Parnu Real State, S.R.L., posteriormente denominada Realia Contesti, S.R.L. con domicilio en Bucarest (Rumanía).

El coste de la inversión ascendió a 12.298 miles de euros, siendo el desglose de la plusvalía asignada el siguiente:

	Miles de euros
Precio de compra	12.298
Valor teórico contable	9.884
Total plusvalía neta	2.414
Impuesto diferido	460
Plusvalía total asignada	2.874
<i>Asignación de plusvalías:</i>	
Existencias	2.874

La aportación de esta sociedad en las cuentas anuales del ejercicio 2008, sin considerar el coste financiero de la adquisición, asciende a unos activos de 13.802 miles de euros y unas pérdidas después de impuestos atribuibles a la Sociedad Dominante de 2.218 miles de euros.

Con fecha 21 de enero de 2008, las sociedades Realia Business, S.A. y Realia Romania, S.R.L., constituyeron la sociedad Realia Zarea, S.R.L. con domicilio en Bucarest (Rumanía), de la que participan en un 99% y 1%, respectivamente. El coste de la inversión ascendió 4.325 miles de euros, y la aportación de la misma, un resultado de 132 miles de euros de pérdidas.

Con fecha 20 de junio de 2008, la sociedad Realia Business, S.A. constituyó junto con Hato Verde Golf, S.L. la sociedad Guillena Golf, S.L., con domicilio en Sevilla (España), asumiendo una participación del 75%. En agosto de 2008, Realia Business adquirió el 25% restante, ascendiendo el coste total de la inversión a 800 miles de euros, siendo su aportación un resultado de 245 miles de euros de pérdidas.

Durante el ejercicio 2009 no se han producido incorporaciones en el perímetro y/o conjunto consolidable.

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

Salidas del perímetro de consolidación

En el mes de julio del ejercicio 2009 Realia Business, S.A. ha procedido a liquidar la sociedad Astaco, S.A., y por tanto su participación en la misma (50%).

Durante el mes de diciembre de 2009 se ha producido la salida del perímetro de consolidación de la sociedad asociada Marina San Antonio Abad, S.L. derivada de la venta de la participación (50%) por la Sociedad Dominante.

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

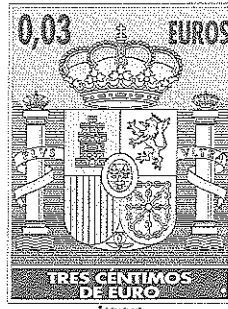
Durante el ejercicio 2008 no se produjeron salidas del perímetro de consolidación.

Otras variaciones en el perímetro de consolidación

Mediante diversas operaciones de compra venta de acciones realizadas durante el ejercicio 2009 por la sociedad del Grupo Realia Patrimonio, se ha procedido a la compra neta del 0,18% efectivo adicional del capital social de SIIC de París mediante la compra neta de 12.502 acciones. El importe total neto de la compra ha ascendido a 1.845 miles de euros.



CLASE 8.^a
MARCAS DE COMERCIO



0J4554257

En el mes de junio de 2009 la sociedad Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris (SIIC de París, cabecera del grupo SIIC) ha llevado a cabo un proceso de ampliación de capital en el cual se han suscrito un total de 774.236 acciones nuevas, de las que 689.076 acciones han sido suscritas por la sociedad Realia Patrimonio. El importe total de la ampliación de capital suscrita por el Grupo ha ascendido a 117.997 miles de euros, mediante la compensación del crédito que mantenían con la Sociedad del Grupo Realia Patrimonio, S.L.U. y ha supuesto incrementar la participación en un 1,68%.

Al 31 de diciembre de 2009, el porcentaje de participación efectiva en el Grupo SIIC de París una vez considerado el efecto de la reducción de la autocartera en dicho Grupo, asciende al 84,83%.

En el mes de abril de 2009 la sociedad RyG- 55 ha llevado a cabo un proceso de ampliación de capital en el cual se han suscrito un total de 364 participaciones sociales nuevas. La Sociedad dominante del Grupo, tenedora de la participación, no ha acudido a dicha ampliación, lo que ha supuesto la disminución del porcentaje de participación en un 3,3% hasta situarse en el 53,4% al 31 de diciembre de 2009.

Durante los meses de febrero y marzo del ejercicio 2008 la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U. procedió a la compra del 2,66% adicional del capital social de SIIC de París mediante la compra de 51.014 acciones. Dicha compra se ha materializado mediante la adquisición de dos paquetes accionariales en los meses mencionados que suponían el 2,07%, y 0,59% respectivamente del capital social de SIIC de París. El importe total de la compra ascendió a 15.263 miles de euros, y el desglose de la plusvalía asignada es el siguiente:

	Miles de euros
Precio de compra	15.263
Valor teórico contable (al 2,6%)	8.494
Total plusvalía neta	6.769
Impuesto diferido	677
Plusvalía total asignada	7.446

Al 31 de diciembre de 2008, el porcentaje de participación efectiva en el Grupo SIIC de París una vez considerado el efecto de la reducción de la autocartera en dicho Grupo, ascendía al 82,97%.

En el mes de octubre del ejercicio 2008 Realia Business procedió a la compra del 0,58% del capital social de la sociedad Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A., que quedaba en manos de minoritarios, pasando esta última a formar parte del Grupo en el 100%.

g) Comparación de la información

La información contenida en los estados financieros consolidados correspondiente al ejercicio 2008 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009.

h) Cambios en criterios contables

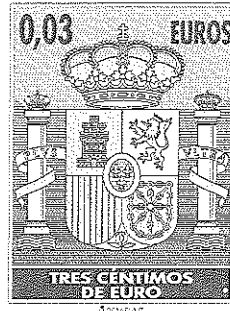
Durante el ejercicio 2009 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2008.

No obstante lo anterior, hasta el ejercicio 2009 la Sociedad provisionaba el valor en libros de sus inversiones inmobiliarias y existencias hasta su valor de mercado, obtenido de las tasaciones realizadas por expertos independientes.

En el ejercicio 2009, ante la falta de definición de la normativa NIIF sobre este particular, la Sociedad ha seguido lo establecido por la consulta 7 del Boletín 80 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la cual indica los criterios aplicables para contabilizar el deterioro de inversiones inmobiliarias y existencias por parte de las empresas inmobiliarias. En este sentido, la mencionada consulta establece que el valor en uso de las inversiones inmobiliarias y el valor neto de realización de las existencias inmobiliarias no tienen por qué ser idénticos al valor razonable (valor de mercado), al atender dichos conceptos a factores específicos



CLASE 8.^a
WOLFGANG



0J4554258

de la entidad, fundamentalmente a la capacidad para imponer precios por encima o por debajo del mercado, por asumir riesgos distintos o por incurrir en costes (de construcción o comercialización) diferentes a los de la generalidad de empresas del sector.

Considerando lo anterior, y dado que se considera que la Sociedad tiene dichas capacidades específicas diferenciales, se ha solicitado a los expertos independientes el cálculo de los valores en uso y valores netos de realización de sus inversiones inmobiliarias y existencias, respectivamente.

Sobre la base de dichos valores y de acuerdo con los planes de negocio de la Sociedad sobre sus inversiones inmobiliarias y sobre la entrada en el proceso productivo de sus existencias, en el ejercicio 2009 la Sociedad ha ajustado el valor en libros de determinadas inversiones inmobiliarias y existencias hasta su valor en uso o valor neto de realización, respectivamente, en lugar de hasta su valor razonable (valor de mercado), obtenidos todos ellos de las mencionadas tasaciones de expertos independientes.

La aplicación de esta metodología ha supuesto un menor cargo por deterioro en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 por importe de 23.433 miles de euros, respecto al que hubiera sido registrado si se hubieran ajustado las inversiones inmobiliarias y existencias a su valor de mercado (véanse Notas 10 y 13), pero en ningún caso ha supuesto la reversión de provisiones dotadas en ejercicios anteriores.

La Sociedad considera este cambio metodológico como un cambio de estimación y no como un cambio de criterio, motivo por el cual no ha procedido a reexpresar comparativamente las cuentas anuales de 2008.

En las Notas 10 y 13 se incluye información adicional sobre el valor en uso y el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias y existencias del Grupo.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de la pérdida del ejercicio 2009 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros
Resultados de ejercicios anteriores	(37.637)
Total	(37.637)

Durante el ejercicio 2009 no se ha realizado distribución de dividendos a cuenta.

4. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia Business correspondientes al ejercicio 2009 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

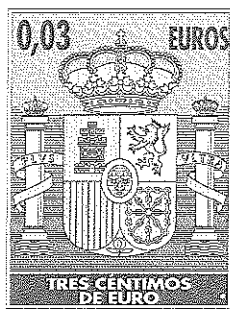
a) *Activos intangibles*

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.



CLASE 8.^a
W4077A011



0J4554259

b) Inmovilizado material

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

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

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

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

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:

	Coefficientes 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

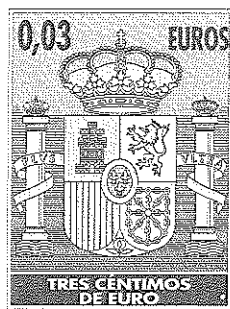
El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado adjunto recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos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

Según se indica en el apartado p) de esta misma Nota, desde el ejercicio 2008 el Grupo ha cambiado sus criterios de contabilización de gastos financieros en inmovilizado y existencias.



CLASE 8.^a
440747 010



0J4554260

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 10, refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha.

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, se encuentran registradas en inversiones inmobiliarias, y 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 contruidos los inmuebles mencionados, que ascendieron aproximadamente a 166.065 miles de euros. 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.

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. Con fecha 24 de noviembre de 2008 el Senado francés aprobó la reforma del régimen SIIC ampliando el plazo para disminuir la participación por debajo del 60% del capital, hasta finales del ejercicio 2009 (Véase Nota 4.ñ).
2. Los dividendos distribuidos anualmente a las sociedades que ostenten más de un 10% del capital de una sociedad SIIC durante más de un año 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, entendiéndose por tal que estén sujetos a una obligación de distribución de los beneficios.

A 31 de diciembre de 2009 Realia Patrimonio, S.L.U (sociedad tenedora de las acciones de la sociedad SIIC de París) ha realizado las modificaciones oportunas para cumplir los criterios establecidos por dicha figura impositiva de forma que no queden sujetas a dicha imposición. Este hecho ha supuesto la reversión del impuesto diferido activado sobre las plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias procedentes de la compra de SIIC de París por importe de 23.346 miles de euros, el pasivo por impuesto diferido asociado por importe de 18.912 miles de euros (véase Nota 21), cuya diferencia minora las Reservas de consolidación por importe de 4.434 miles de euros.

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

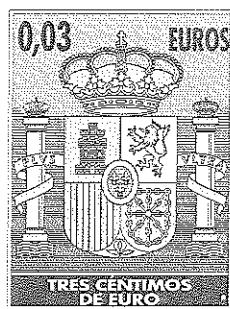
En la fecha de cada cierre de ejercicio, el Grupo Realia Business revisa los importes en libros de sus activos materiales, inmateriales y de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio,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

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

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



CLASE 8.^a
COMUNICACIÓN



0J4554261

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.

En el ejercicio 2009, la Sociedad ha ajustado el valor de sus inversiones inmobiliarias a su valor de mercado, y en determinados casos, hasta su valor en uso, con límite del mercado a 31 de diciembre de 2008 (véanse Notas 2.h y 10).

e) Arrendamientos

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

Arrendamientos financieros

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

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

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

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

Arrendamientos operativos

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

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

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



CLASE 8.^a
OBRAS DE CONSTRUCCIÓN



0J4554262

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. Según se indica en el apartado p) de esta misma Nota, en el ejercicio 2008 el Grupo cambió sus criterios de contabilización de gastos financieros en inmovilizado y existencias.

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 "Promociones terminadas" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

En el ejercicio 2009, la Sociedad ha ajustado el valor de determinadas existencias inmobiliarias hasta su valor neto de realización (véanse Notas 2.h y 13), con el límite del valor de mercado a 31 de diciembre de 2008.

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 irre recuperables 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.

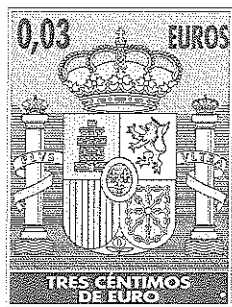
Los activos financieros se registran inicialmente a su coste de adquisición, incluyendo los costes de la operación.

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.



CLASE 8.^a
CLASE 8.^a



0J4554263

- 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 periodo.
- 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.

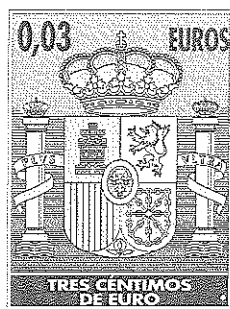
Instrumentos de capital

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



CLASE 8.ª

CON CARACTERÍSTICAS DE



0J4554264

Préstamos bancarios

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

Acreedores comerciales

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

k) Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

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

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

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

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

Las actividades del Grupo lo exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. Para cubrir parcialmente estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente "Swaps". Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la deuda financiera variable se encuentra protegida en un 40,24% y 39,85% respectivamente, frente a posibles alzas en los tipos de interés (véase Nota 19).

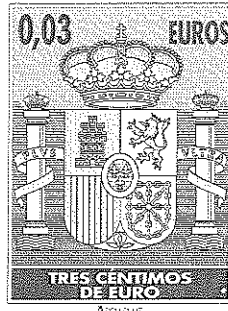
Los derivados contratados por Grupo Realia al 31 de diciembre de 2009, cumplen plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura de acuerdo con las NIIF y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados en el ejercicio 2009 se han reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de "Ajustes por valoración" dentro del patrimonio neto del balance de situación consolidado 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 2009 la Sociedad Dominante mantiene 1.871.023 acciones propias cuyo coste de adquisición asciende a 3.838 miles de euros (2,05 €/acción).



CLASE 8.^a
COMERCIAL



0J4554265

En la Nota 16 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en el ejercicio 2009.

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 que tienen 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 2009 y 2008 asciende a 4.360 y 3.884 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.

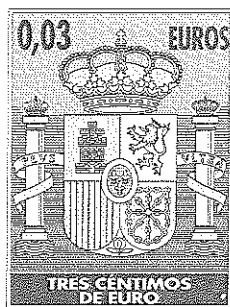
El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios 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.



CLASE 8.^a
TRES CÉNTIMOS



0J4554266

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 aforados 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 recibió de la Agencia tributaria el número 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 8^{ème} 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 de enero de 2003 y 2004 respectivamente, a una revalorización por las plusvalías fiscales latentes a los inmuebles destinados al 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.

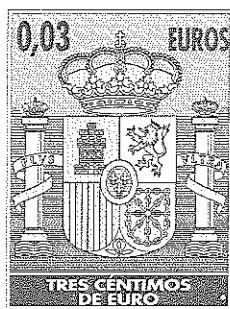
Esta revalorización se hizo sobre la base de tasaciones de expertos independientes a precios netos de vendedor, en bloque, realizadas a 31 de diciembre de 2002 y 2003 respectivamente para SIIC de París 8^{ème} y SIIC de París.

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, que fue pagado en su totalidad entre los ejercicios 2003 y 2007.

Hasta el 1 de julio de 2007, los resultados originados en el régimen SIIC, que estaban exentos de impuestos en determinadas condiciones de distribución, no estaban 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.



0J4554267

2. Los dividendos distribuidos anualmente a las sociedades que ostenten más de un 10% del capital de una sociedad SIIC durante más de un año 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, entendiéndose por tal que estén sujetos a una obligación de distribución de los beneficios.

Con fecha 24 de noviembre de 2008 el Senado francés aprobó la reforma del régimen SIIC ampliando el plazo para disminuir la participación por debajo del 60% del capital, hasta finales del ejercicio 2009. Al 31 de diciembre de 2009 el Grupo ostenta una participación por encima del límite establecido, lo que implica que el régimen SIIC queda en "suspense" durante el ejercicio 2010, la cual, una vez llegada dicha fecha sin la correspondiente disminución de la participación hasta el límite referido, supondrá la pérdida definitiva del status SIIC.

Los principales impactos para el grupo de la eventual pérdida del régimen SIIC, serían la pérdida de los beneficios fiscales que otorga el mismo, pasando dicha sociedad a tributar por el régimen general de tributación de las sociedades francesas y la necesidad de registrar un impuesto diferido por las plusvalías asignadas a los activos de SIIC de París, cuyo valor neto contable al 31.12.09 asciende a 169.842 miles de euros.

Los administradores prevén disminuir la participación en SIIC de París por debajo del 60 % antes de 31 de diciembre de 2010.

Las razones que han aconsejado esta decisión están relacionadas con la situación de los mercados inmobiliarios y de valores internacionales, que en los dos últimos ejercicios no han permitido una colocación del exceso de participación en SIIC de París que reflejara el valor real de la compañía, y no implicara una sustancial pérdida de valor para sus accionistas.

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.

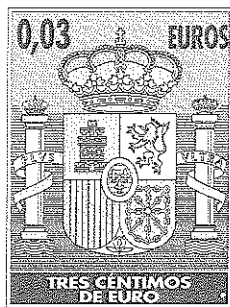
Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

p) Costes por intereses

Desde el ejercicio 2008, con los objetivos de homogeneizar el tratamiento contable en las cuentas anuales consolidadas al seguido en las cuentas anuales individuales en las que desde 1 de enero de 2008 con carácter obligatorio deben capitalizarse los gastos financieros, y teniendo en cuenta la adopción por la Unión



CLASE 8.^a
TOMOS



0J4554268

Europea de la nueva NIC 23- costes por intereses, que establece también la obligatoriedad de dicho tratamiento contable para ejercicios que se cierran con posterioridad al 1 de enero de 2009, pero permitía expresamente su aplicación anticipada, el Grupo Realía decidió cambiar de criterio contable, pasando a aplicar anticipadamente la NIC 23 revisada, y capitalizando los gastos financieros incurridos durante la construcción de las inversiones inmobiliarias y existencias del Grupo. La aplicación de esta norma, ha supuesto un impacto en los ejercicios 2009 y 2008 de 5.696 y 15.348 miles de euros, respectivamente, de menores pérdidas del ejercicio antes de impuestos (3.558 y 3.799 miles de euros, respectivamente, por capitalización en inversiones inmobiliarias y 2.138 y 11.549 miles de euros, respectivamente, en existencias).

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; entendiéndose 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

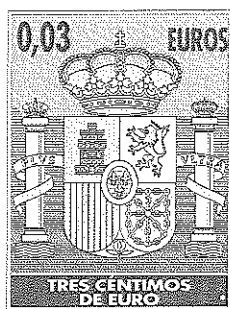
La moneda funcional del Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en "moneda extranjera" y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

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 2009 y 2008 corresponden en su totalidad a las sociedades del Grupo Realía Polska Inwestycje, Z.O.O., Wilanow Realia SP Z.O.O., Realia Romania, S.R.L., Realia Contesti, S.R.L., y Realia Zarea, S.R.L., no siendo significativos.



CLASE 8.^a
ESPANOL



0J4554269

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	
	2009	2008
Existencias	774.885	811.219
Total activos corrientes	774.885	811.219
Deudas con entidades de crédito	406.746	74.502
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	25.318	87.525
Total pasivos corrientes	432.064	162.027

Con motivo de la reestructuración empresarial de la Sociedad Dominante en el ejercicio 2007 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 procedió a la modificación de la estructura de financiación y refinanció 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" (véase Nota 19).

Asimismo en el ejercicio 2009, el Grupo ha cerrado la refinanciación de su deuda bancaria correspondiente a la actividad de promoción inmobiliaria, articulándose la misma en un crédito sindicado, clasificado dentro de los epígrafe "Deudas con entidades de crédito no corrientes" y "Deudas con entidades de crédito corrientes", en función de si están garantizados con activos financieros o con existencias de suelo, respectivamente los activos determinados como garantías (véase Nota 19).

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.

Durante el ejercicio 2008, la sociedad procedió a reclasificar los activos que a 31 de diciembre de 2007 aparecían clasificados en el epígrafe Activos no corrientes mantenidos para la venta al epígrafe Inversiones inmobiliarias, del balance consolidado adjunto, por un valor neto de 30.539 miles de euros.

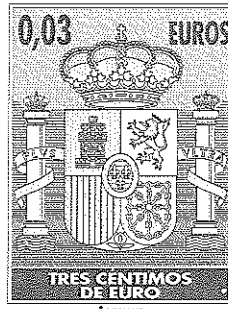
Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no hay activos no corrientes mantenidos para la venta.

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 2009 y 2008 han ascendido a 28.023 y 26.691 miles de euros respectivamente, se encuentra registrada en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.



CLASE 8.^a
ACCIÓN



0J4554270

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	
	2009	2008
Precio de venta de Inversiones inmobiliarias	106.187	81.852
Coste en libros	(45.854)	(54.929)
Costes de la transacción	(7.497)	(1.579)
Ingresos netos	52.836	25.344

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.

Durante los ejercicios 2009 y 2008 el Grupo no ha procedido a interrumpir ninguna actividad.

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

5.1. Normas e interpretaciones efectivas en el presente periodo

Durante el ejercicio anual 2009 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

NIIF 8 Segmentos operativos.-

Esta norma deroga la NIC 14. La principal novedad de la nueva norma radica en que la NIIF 8 requiere a una entidad la adopción del "enfoque de la gerencia" para informar sobre el desempeño financiero de sus segmentos de negocio. Generalmente la información a reportar será aquella que la Dirección usa internamente para evaluar el rendimiento de los segmentos y asignar los recursos entre ellos.

La aplicación de la NIIF 8 no ha supuesto la redefinición de los segmentos operativos reportables por el Grupo (véase Nota 7), no habiendo tenido ningún impacto en los resultados o la situación financiera del mismo.

Revisión de la NIC 23 Costes por intereses.-

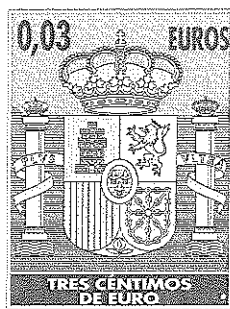
El principal cambio de esta nueva versión revisada de la NIC23 (véase Nota 4-p) es la eliminación de la opción del reconocimiento inmediato como gasto de los intereses de la financiación relacionada con activos que requieren un largo periodo de tiempo hasta que están listos para su uso o venta. El Grupo aplicó esta norma de forma anticipada en el ejercicio 2008.

Revisión de la NIC 1 Presentación de estados financieros.-

La nueva versión de esta norma tiene el propósito de mejorar la capacidad de los usuarios de estados financieros de analizar y comparar la información proporcionada en los mismos. Estas mejoras permitirán a los usuarios de las cuentas anuales consolidadas analizar los cambios en el patrimonio como consecuencia de transacciones con los propietarios que actúan como tales (como dividendos y recompra de acciones) de manera separada a los cambios por transacciones con los no propietarios (como transacciones con terceras partes o ingresos o gastos imputados directamente al patrimonio neto). La norma revisada proporciona la opción de presentar partidas de ingresos y gastos y componentes de otros ingresos totales en un estado único de ingresos totales con subtotales, o bien en dos estados separados (un estado de ingresos separado seguido de un estado de ingresos y gastos reconocidos).



CLASE 8.^a
COMERCIO



0J4554271

También introduce nuevos requerimientos de información cuando la entidad aplica un cambio contable de forma retrospectiva, realiza una reformulación o se reclasifican partidas sobre los estados financieros emitidos previamente, así como cambios en los nombres de algunos estados financieros con la finalidad de reflejar su función más claramente.

Los impactos de esta norma serán básicamente de presentación y desglose.

NIIF 7 Instrumentos financieros – Información a revelar La modificación fundamental de NIIF7 es la ampliación de determinados desgloses relacionados con el valor razonable y con el riesgo de liquidez, siendo en el caso de los primeros el más relevante la obligación de desglosar los instrumentos financieros valorados a valor razonable conforme a la jerarquía de cálculo del mismo.

5.2. Normas e interpretaciones emitidas no vigentes en el presente periodo

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, las siguientes son las normas e interpretaciones *más significativas* que habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

		Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de
Normas y modificaciones de normas:		
Revisiones de NIIF3	Combinaciones de negocios	1 de julio de 2009
Modificación de NIC 27	Estados financieros consolidados y Separados	1 de julio de 2009
Modificación NIC 39	Elementos designables como partida cubierta	1 de julio de 2009
Modificación NIC 32	Clasificación derechos sobre Acciones	1 de febrero de 2010
Proyectos de Mejoras 2009 (2)	Mejoras no urgentes a los IFRS	1 de enero de 2010
Modificación NIIF 2 (2)	Pagos basados en acciones dentro del grupo	1 de enero de 2010
NIIF 9 (2)	Instrumentos financieros: clasificación y valoración	1 de enero de 2013
Revisión NIC 24 (2)	Información a relevar sobre partes relacionadas	1 de Enero de 2011
Interpretaciones:		
CINIIF 16	Coberturas de una inversión neta en un negocio en el extranjero	1 de julio de 2009
CINIIF 12 (1)	Acuerdos de concesión de servicios	1 de enero de 2010
CINIIF 17 (1)	Distribución de activos no monetarios a accionistas	1 de noviembre de 2009
CINIIF 15 (1)	Acuerdos para la construcción de inmuebles	1 de enero de 2010
CINIIF 18 (1)	Activos recibidos de clientes	1 de noviembre de 2009
Modificación CINIIF 14 (2)	Anticipos de pagos mínimos obligatorios	1 de enero de 2011
CINIIF 19 (2)	Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	1 de julio de 2010

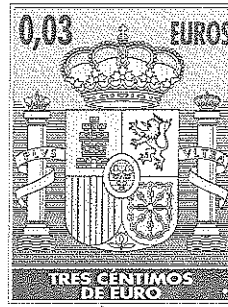
(1) Fecha de aplicación obligatoria de acuerdo con su aprobación en el Boletín Oficial de la Unión Europea.

(2) Normas e interpretaciones no adoptadas por la Unión Europea a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

Los Administradores están evaluando los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas, pero en cualquier caso consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas.



CLASE 8.^a
CLASE 8.^a



0J4554272

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:

	2009	2008
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	(54.154)	(45.793)
Resultado neto del ejercicio de operaciones continuadas (miles de euros)	(54.154)	(45.793)
Número medio ponderado de acciones en circulación	275.505.300	271.378.570
Beneficio básico por acción (euros)	(0,197)	(0,169)
Beneficio básico por acción de operaciones continuadas (euros)	(0,197)	(0,169)

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, 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 Realía Business en vigor al cierre de los ejercicios 2009 y 2008; 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 2009 el Grupo Realía 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.

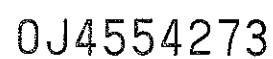
En el segmento "Otros" se incluyen los ajustes de eliminación.

Segmentos secundarios – geográficos

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

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

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



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

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

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

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

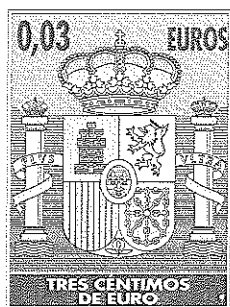
Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos.

Información de segmentos principales

	Miles de Euros							
	Venta de promociones inmobiliarias y suelo		Alquileres de patrimonio en renta		Otros		Total Grupo	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
INGRESOS-								
Ventas externas	147.744	253.724	234.819	215.029		-	382.563	468.753
Ventas entre segmentos	3.462	2.032	1.094	1.383	(4.556)	(3.415)	-	-
Total ingresos	151.206	255.576	235.913	216.412	(4.556)	(3.415)	382.563	468.753
RESULTADOS -								
Resultado venta cartera	(10)	27	(84)	18.601	-	-	(94)	18.628
Resultado de explotación	(41.244)	(31.760)	153.938	128.026	-	-	112.694	96.266
Resultado financiero	(33.485)	(34.662)	(64.193)	(53.179)	-	-	(97.678)	(87.841)
Participación del resultado en empresas asociadas	(2.554)	(3.454)	-	-	-	-	(2.554)	(3.454)
Pérdidas netas por deterioro	(1.550)	(3.580)	(78.818)	(41.892)	-	-	(80.368)	(45.472)
Resultado antes de impuestos	(78.833)	(73.456)	10.927	32.955	-	-	(67.906)	(40.501)
Impuestos sobre beneficios	21.285	21.773	(7.173)	(9.882)	-	-	14.112	11.891
Intereses minoritarios	(2.283)	2.706	2.643	14.477	-	-	360	17.183
Resultado de segmento	(55.265)	(54.389)	1.111	8.596	-	-	(54.154)	(45.793)



CLASE 8.^a
ESTADO



0J4554274

Las transacciones entre segmentos se efectúan a precios de mercado.

	Miles de Euros							
	Venta de promociones inmobiliarias y suelo		Alquileres de patrimonio en renta		Otros		Total Grupo	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Otra información:								
Adiciones de activos fijos	343	518	187.675	178.510	-	-	188.018	179.028
Amortizaciones	(775)	(759)	(33.411)	(33.290)	-	-	(34.186)	(34.049)
Pérdidas por deterioro de valor								
Reconocidas en resultados	(14.942)	(88.920)	(79.303)	(41.961)	-	-	(94.245)	(130.881)
Balance de situación:								
Activo-								
Activos por segmentos	1.134.681	1.300.319	2.526.460	2.500.643	(83.775)	(92.672)	3.577.366	3.708.290
Participaciones en empresas asociadas	98.531	101.085	-	-	-	-	98.531	101.085
Activo total consolidado	1.233.212	1.401.404	2.526.460	2.500.643	(83.775)	(92.672)	3.675.897	3.809.375
Pasivo-								
Pasivos por segmentos	1.233.212	1.401.404	2.526.460	2.500.643	(83.775)	(92.672)	3.675.897	3.809.375
Pasivo total consolidado	1.233.212	1.401.404	2.526.460	2.500.643	(83.775)	(92.672)	3.675.897	3.809.375

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	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
España	306.543	385.093	2.421.612	2.473.304	152.417	162.373
Francia	70.642	77.709	1.202.273	1.276.948	35.562	16.588
Portugal	5.376	5.950	17.360	22.317	19	12
Resto	2	-	24.650	36.806	20	55
Total	382.563	468.752	3.665.895	3.809.375	188.018	179.028

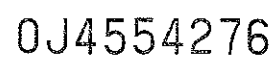
8. Activos intangibles

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas de activos intangibles ha sido el siguiente:

	Miles de Euros Otros Activos Intangibles
Coste -	
Saldos al 1 de enero de 2008	2.662
Adiciones	318
Saldos al 31 de diciembre de 2008	2.980
Adiciones	510
Traspasos	40
Saldos al 31 de diciembre de 2009	3.530
Amortización acumulada -	
Saldos al 1 de enero de 2008	(1.597)
Dotaciones	(266)
Traspasos	(20)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(1.883)
Dotaciones	(275)
Traspasos	(45)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	(2.203)
Pérdidas por deterioro -	
Saldos a 1 de enero de 2008	(55)
Traspasos	20
Al 31 de diciembre de 2008	(35)
Traspasos	19
Al 31 de diciembre de 2009	(16)
Activo intangible neto -	
Saldos al 31 de diciembre de 2008	1.062
Saldos al 31 de diciembre de 2009	1.311

El saldo a 31 de diciembre de 2009 y 2008 corresponde fundamentalmente a aplicaciones informáticas.

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2009 y 2008 ascienden a un importe de 1.886 y 1.228 miles de euros respectivamente.



9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2009 y 2008 ha sido el siguiente:

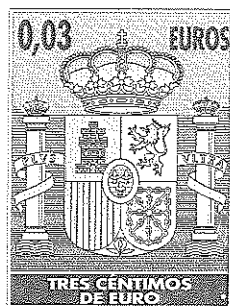
	Miles de Euros		
	Construcciones, Plantas y Equipos	Otro inmovilizado	TOTAL
Coste -			
SalDOS al 1 de enero de 2008	11.695	7.922	19.617
Adiciones	6	650	656
Retiros	(52)	(199)	(251)
Variaciones tipo cambio	-	(9)	(9)
Entradas/salidas de perímetro	4	-	4
SalDOS al 31 de diciembre 2008	11.653	8.364	20.017
Adiciones	19	157	176
Retiros	(44)	(438)	(482)
Trasposos	(1.199)	(83)	(1.282)
Otros	(125)	-	(125)
SalDOS al 31 de diciembre de 2009	10.304	8.000	18.304
Amortización acumulada -			
SalDOS al 1 de enero de 2008	(1.776)	(5.221)	(6.997)
Dotaciones	(149)	(529)	(678)
Retiros	5	19	24
SalDOS al 31 de diciembre de 2008	(1.920)	(5.731)	(7.651)
Dotaciones	(91)	(508)	(599)
Retiros	-	402	402
Trasposos	(415)	26	(389)
Otros	2	-	2
SalDOS al 31 de diciembre de 2009	(2.424)	(5.811)	(8.235)
Pérdidas por deterioro -			
SalDOS al 1 de enero de 2008	(40)	-	(40)
Retiros	40	-	40
SalDOS al 31 de diciembre de 2008	-	-	-
Dotaciones	(226)	-	(226)
Trasposos	(1)	-	(1)
SalDOS al 31 de diciembre de 2009	(227)	-	(227)
Activo material neto -			
SalDOS al 31 de diciembre de 2008	9.733	2.633	12.366
SalDOS al 31 de diciembre de 2009	7.653	2.189	9.842

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de "Construcciones, planta y equipo" asciende a 2.996 y 3.579 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable de los activos incluidos en el detalle de "Construcciones, plantas y equipos" del Grupo al 31 de diciembre de 2009 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 24.321 miles de euros.

Durante el ejercicio 2009 y 2008 no se realizaron adiciones ni trasposos significativos en el epígrafe "Inmovilizado material" y se han registrado bajas, clasificadas en el apartado de "otros", por importe de 123 miles de euros netos, correspondiente a la desactivación del impuesto diferido activado asociado a las plusvalías provenientes de la compra de la sociedad SIIC de París, según se indica en la Nota 4-c.

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 2.124 y 3.230 miles de euros en los ejercicios 2009 y 2008, respectivamente.



0J4554277

10. Inversiones inmobiliarias-

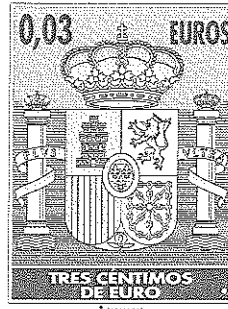
El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2009 y 2008 ha sido el siguiente:

	Miles de euros				
	Propiedades de Inversión	Otras Instalaciones	Construcciones En curso	Anticipos	Total Inversiones Inmobiliarias
Coste:					
Saldos al 1 de enero de 2008	1.932.695	168.670	206.494	31.916	2.339.775
Adiciones	84.418	474	88.756	4.406	178.054
Retiros	(65.706)	(4.780)	(6)	-	(70.492)
Traspasos	61.994	4.674	(50.878)	(23.575)	(7.785)
Traspasos activos destinados a la venta	28.270	3.882	-	-	32.152
Traspaso desde Existencias	15.721	-	-	-	15.721
Entradas/salidas de perímetro	1.289	-	2.260	-	3.549
Saldos a 31 de diciembre 2008	2.058.681	172.920	246.626	12.747	2.490.974
Adiciones	121.838	1.723	59.484	4.287	187.332
Retiros	(43.495)	(725)	(10.804)	-	(55.024)
Traspasos	87.685	6.241	(80.084)	(12.600)	1.242
Otros	(19.214)	-	(4.730)	-	(23.944)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	2.205.495	180.159	210.492	4.434	2.600.580
Amortización acumulada:					
Saldos al 1 de enero de 2008	(160.678)	(70.265)	-	-	(230.943)
Dotaciones	(24.085)	(9.020)	-	-	(33.105)
Retiros	11.476	2.955	-	-	14.431
Traspasos	6.821	(652)	-	-	6.169
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(166.466)	(76.982)	-	-	(243.448)
Dotaciones	(23.834)	(9.478)	-	-	(33.312)
Retiros	7.546	467	-	-	8.013
Traspasos	234	181	-	-	415
Otros	721	-	-	-	721
Saldos al 31 de diciembre de 2009	(181.799)	(85.812)	-	-	(267.611)
Pérdidas por deterioro:					
Saldos al 1 de enero de 2008	(6.372)	-	-	-	(6.372)
Dotaciones	(45.472)	-	-	-	(45.472)
Retiros	(3.039)	-	-	-	(3.039)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(54.883)	-	-	-	(54.883)
Dotaciones	(75.390)	-	(4.752)	-	(80.142)
Retiros	373	-	682	-	1.055
Traspasos	5.841	-	(5.839)	-	2
Saldos al 31 de diciembre de 2009	(124.059)	-	(9.909)	-	(133.968)
Inversiones Inmobiliarias netas:					
Saldos al 31 de diciembre de 2008	1.837.332	95.938	246.626	12.747	2.192.643
Saldos al 31 de diciembre de 2009	1.899.637	94.347	200.583	4.434	2.199.001



CLASE 8.^a

JOYAS DE ORO



0J4554278

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2009 y 2008 ascienden a un importe de 16.016 y 134 miles de euros respectivamente, correspondientes al epígrafe de "Otras instalaciones".

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2009 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 2.885.855 miles de euros.

El valor razonable de todos los activos del inmovilizado destinados al arrendamiento y uso propio del Grupo a 31 de diciembre de 2009 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 2.910.176 miles de euros.

En los ejercicios 2009 y 2008 la metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo fue fundamentalmente por descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio y la duración de los mismos. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. Los criterios de valoración aplicados fueron idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, la duración de los contratos de arrendamiento, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

En cualquier caso, la situación actual del mercado inmobiliario podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

Existen inversiones inmobiliarias, cuya venta no está contemplada en los planes de negocio del grupo, cuyo valor en uso de acuerdo con los tasadores independientes, es superior al valor de mercado, al atender el primero a factores específicos de la entidad, fundamentalmente su capacidad para imponer precios por encima o por debajo del mercado, por asumir riesgos distintos o por incurrir en costes diferentes a los de la generalidad del sector.

Según se indica en la Nota 2.h, la Sociedad ha provisionado dichos activos hasta su valor en uso, lo que ha supuesto una pérdida por deterioro inferior en 4.900 miles de euros a la que hubiera resultado de haber provisionado los mismos hasta su valor de mercado, sin que haya supuesto la reversión de provisiones dotadas en ejercicios anteriores.

Propiedades de inversión y otras instalaciones

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el coste de los solares en el epígrafe "Propiedades de inversión" asciende a 1.065.914 y 1.008.635 miles de euros, respectivamente.

Las adiciones más significativas del ejercicio 2009 han sido las siguientes:

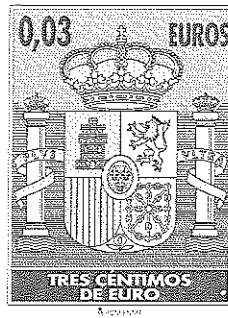
- La adquisición del inmueble Torre Porta Fira por la sociedad Realia Patrimonio. El importe total de la compra ascendió a 130.914 miles de euros, de los que había registrados anticipos por 12.600 miles de euros.

Los retiros efectuados en el ejercicio 2009, corresponden a las siguientes operaciones:

- Venta del Centro Comercial Nervión Plaza por parte de la sociedad Realia Patrimonio. El precio de venta ascendió a 93.821 miles de euros, habiendo obtenido una plusvalía de 53.347 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Resultado por venta de patrimonio inmobiliario" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 adjunta.
- La sociedad SIIC de París ha procedido a la venta de los inmuebles para arrendamiento Bessiers y Rue de Ampere, así como la venta parcial del inmueble Le Belvedere. El precio de venta de los mismos fue



CLASE 8.^a
TRES CÉNTIMOS DE EURO



0J4554279

de 3.676, 7.882 y 939 miles de euros, respectivamente, habiendo obtenido un resultado por estas enajenaciones de 357 y 118 miles de euros de pérdida, y 41 miles de euros de beneficio, respectivamente, que se encuentran registrados en el epígrafe "Resultado por venta de patrimonio inmobiliario" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 adjunta.

- Se han registrado bajas por importe de 23.223 miles de euros netos, correspondiente a la desactivación del impuesto diferido activado asociado a las plusvalías provenientes de la compra de la sociedad SIIC de París, según se indica en la Nota 4-c.

Los traspasos netos más significativos del ejercicio, son los siguientes:

- Ante la finalización de la construcción del centro comercial Plaza Nueva en mayo de 2009, y el comienzo de su explotación por la sociedad Portfolio Grandes Áreas Comerciales, el importe total de la construcción ha sido traspasado a los epígrafes "Propiedades de inversión" y "Otras instalaciones" por importes de 71.831 y 5.359 miles de euros respectivamente. Las activaciones del ejercicio en dicho centro comercial han ascendido a 22.187 miles de euros. Asimismo, se han activado 3.579 miles de euros en un terreno anejo al centro comercial, que está pendiente de desarrollo.

Los movimientos más significativos ocurridos durante el ejercicio 2008 fueron los siguientes:

Las altas del periodo correspondieron a la adquisición del inmueble Avenida de Bruselas por la sociedad Realía Patrimonio y a las adquisiciones de los inmuebles de Alfonso XII, 30 y Musgo 1-3, por la sociedad Hermanos Revilla. El importe total de las adquisiciones ascendió a 39.095, 25.535 y 18.114 miles de euros, respectivamente, habiéndose activado en su totalidad como inversiones inmobiliarias.

Los retiros efectuados en el ejercicio 2008, correspondieron a las siguientes operaciones:

- Venta del inmueble Ronda de Atocha por parte de la sociedad Hermanos Revilla. El precio de venta ascendió a 26.727 miles de euros, habiendo obtenido una plusvalía de 20.126 miles de euros.
- La sociedad SIIC de París procedió a la venta de los inmuebles para arrendamiento Monceau, Roquepine, Arcade y Hauteville, así como la venta parcial del inmueble Le Belvedere. El precio de venta de los mismos fue de 240, 22.150, 1.904, 27.400 y 3.430 miles de euros, respectivamente, habiendo obtenido un resultado por estas enajenaciones de 70, 1.803, 18, 2.973 y 352 miles de euros, respectivamente, que se encuentran registrados en el epígrafe "Resultado por venta de patrimonio inmobiliario" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta.
- En marzo de 2008, la sociedad Realía Patrimonio procedió a la firma de un contrato de compraventa del inmueble para arrendamiento Aguacate, por importe de 40.549 miles de euros. Ante el incumplimiento de las condiciones suspensivas establecidas en dicho contrato, la Sociedad procedió a registrarse como resultado del ejercicio las cantidades recibidas a cuenta de la compra, no reembolsables al comprador. El resultado obtenido por esta enajenación fue de 10.938 miles de euros, que se encuentra registrado en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta.

Los traspasos netos más significativos del ejercicio 2008, son los siguientes:

- Ante la finalización de la construcción del centro comercial La Noria en junio de 2008 y las obras de remodelación del inmueble Manuel Becerra en julio de 2008, los importes totales activados fueron traspasado a los epígrafes "Propiedades de inversión" y "Otras instalaciones" por importes de 43.731 y 3.522 miles de euros respectivamente, ante el comienzo de su explotación por la sociedad Realía Patrimonio. Asimismo, fue traspasado al epígrafe "Terrenos y construcciones" por importe de 3.098 miles de euros, un terreno anejo al centro comercial, que está pendiente de desarrollo.
- Traspaso de los inmuebles registrados al 31 de diciembre de 2007 como "Activos no corrientes para la venta y de actividades interrumpidas" por 30.539 miles de euros, al epígrafe "Propiedades de inversión", del balance de situación consolidado adjunto.
- La sociedad Realía Business traspasó al epígrafe "Propiedades de inversión" existencias correspondientes al Campo de Golf Hato Verde, sito en Sevilla, cuya explotación comenzó en septiembre de 2008, por un importe neto de 12.682 miles de euros.



CLASE 8.^a
MARCAS DE COMERCIO



0J4554280

Construcciones en curso

Las adiciones y traspasos en el epígrafe de "Construcciones en curso" de los ejercicios 2009 y 2008 corresponden fundamentalmente a:

- La activación en los ejercicios 2009 y 2008 de gastos del desarrollo del Proyecto del C.C. Plaza Nueva en Leganés por importe de 25.766 y 40.337 miles de euros respectivamente, traspasado durante el ejercicio a los epígrafes "Propiedades de inversión" y "Otras instalaciones", realizados por la sociedad Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A.U.
- La activación en los ejercicios 2009 y 2008 en Nasozena de los gastos de construcción del C.C. As Cancelas en Santiago de Compostela por importes de 4.548 y 24.465 miles de euros, respectivamente. Conforme a lo establecido en la NIIF 3, en el ejercicio 2008 se procedió a ajustar la plusvalía generada en 2007 por la adquisición, por importe de 2.378 miles de euros, consecuencia de la elevación al bruto de las plusvalías generadas por dicha adquisición.
- La activación en 2009 en SIIC de París de los gastos de construcción del edificio de oficinas Montrouge por importe de 24.704 miles de euros.
- La activación en 2008 en Realía Patrimonio de los gastos de construcción del C.C. La Noria de Murcia por importe de 6.215 miles de euros (traspasado durante el ejercicio 2008 a los epígrafes "Propiedades de inversión" y "Otras instalaciones" por importes de 20.241 y 3.522 miles de euros respectivamente).
- La activación en el ejercicio 2008 de los gastos de remodelación del inmueble Manuel Becerra por importe de 4.202 miles de euros, que ha sido traspasado durante dicho ejercicio al epígrafe "Propiedades de inversión" por importe de 23.500 miles de euros.

Del total del coste registrado en inmovilizaciones en curso al 31 de diciembre de 2009 y 2008, un importe de 131.993 y 152.117 miles de euros respectivamente corresponde al valor de los solares.

Conforme la NIC 23 revisada, desde el ejercicio 2008 se ha procedido a la capitalización prospectiva de intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración, al comienzo del ejercicio, era superior a doce meses. El importe capitalizado en los ejercicios 2009 y 2008 ha ascendido a 3.558 y 3.799 miles de euros, respectivamente, registrados en el epígrafe "Gastos financieros capitalizados" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

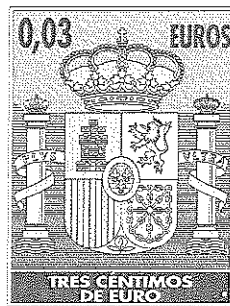
Ubicación, grado de ocupación y usos

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

Sociedad	Tipología de uso	País	Miles de euros	
			2009	2008
Grupo SIIC de París	Oficinas	Francia	1.151.914	1.213.674
Setecampos Sociedade Imobiliária, LDA.	Centro Comercial	Portugal	5.024	7.010
Realía Polska Inwestyche, S.P. ZOO	Otras instalaciones	Polonia	14	16
			1.156.952	1.220.700



CLASE 8.^a
Clase 8.^a de la Clasificación Internacional de Patentes (CIP)



0J4554281

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

	M ² alquilables S/R		% Ocupación	
	2009	2008	2009	2008
Madrid	278.648	228.989	96,28%	98,74%
París	125.619	126.695	94,63%	94,26%
Barcelona	60.739	28.780	59,73%	98,98%
Logroño	36.332	-	100%	-
Sevilla	8.735	-	96,81%	-
Otros	53.079	114.117	79,30%	95,70%
	563.152	498.581	90,62%	96,69%

La disminución en cuanto al porcentaje de ocupación entre los ejercicios 2009 y 2008 de las oficinas de Barcelona responde fundamentalmente al incremento del número de metros cuadrados alquilables como consecuencia de la adquisición e inicio de comercialización, en el mes de julio del ejercicio 2009, de la Torre Porta Fira.

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

	M ² alquilables S/R		% Usos	
	2009	2008	2009	2008
Oficinas	392.236	361.352	69,65%	72,48%
Comercial – Ocio	134.584	100.897	23,90%	20,23%
Logístico	36.332	36.332	6,45%	7,29%
	563.152	498.581	100,00%	100,00%

Los ingresos derivados de rentas de alquileres, incluyendo rentas derivadas de gastos repercutidos, provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron en 2009 y 2008 a 180.216 y 176.906 miles de euros aproximadamente y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas, salvo las pérdidas por deterioro, ascendieron a 71.600 y 70.081 miles de euros, aproximadamente.

Las únicas cargas que gravan las inversiones inmobiliarias son créditos hipotecarios sobre los siguientes inmuebles:

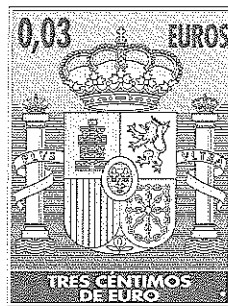
	Miles de Euros	
	2009	2008
Edificio c/ Salvador de Madariaga	14.024	18.030
Edificio Avenue Percier	-	7.838
Edificio 142 Hausmann	8.650	8.850
Edificio Malesherbes	1.258	1.308
Edificio 141 Hausmann	3.875	3.970
	27.807	36.996

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

A 31 de diciembre de 2009 y 2008 existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad por un importe neto de 37.107 y 63.665 miles de euros respectivamente, que corresponden fundamentalmente a derechos de superficie sobre unos terrenos donde se asienta un edificio del Grupo SIIC de París.



CLASE 8.^a



0J4554282

El apartado de "Pérdidas por deterioro" de las "Propiedades de inversión" presenta el siguiente detalle a 31 de diciembre de 2009 y 2008:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Edificios de Realia Business, S.A.	8.209	6.659
Edificios de Realia Patrimonio, S.L.	30.019	3.787
Edificios de Hermanos Revilla, S.A.	8.390	5.649
Edificios de Setecampos, Sociedade Inmobiliaria, L.D.A	4.615	2.790
Edificios de SIIIC de París	72.826	35.998
	124.059	54.883

Los movimientos que han afectado a las pérdidas por deterioro de estas partidas en los ejercicios 2009 y 2008 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Saldo inicial	54.883	6.372
Adiciones	75.390	45.472
Adiciones/ retiros (netos) por traspasos	(6.214)	3.039
Saldo final	124.059	54.883

Durante los ejercicios 2009 y 2008 se han registrado las pérdidas por deterioro, en función de tasaciones realizadas por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en las Notas 2.h y 4.c.

11. Inversiones en empresas asociadas

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

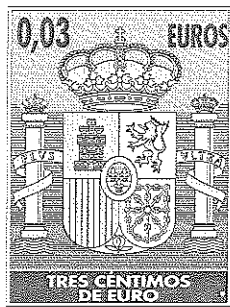
	Miles de euros		
	Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	Ronda Norte Denia, S.L.	TOTAL
Saldos al 1 de enero de 2008	104.453	97	104.550
Resultados del ejercicio	(3.500)	46	(3.454)
Otros	(11)	-	(11)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	100.942	143	101.085
Resultados del ejercicio (Nota 23-e)	(2.554)	-	(2.554)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	98.388	143	98.531

El valor de mercado de los activos inmobiliarios de las empresas asociadas mencionadas, se encuentran incluidos por nuestro porcentaje de participación en la tasación reflejada en la nota 13 y realizada por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al grupo.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 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.



CLASE 8.^a
SOLAMENTE



0J4554283

12. Negocios de gestión conjunta

Las sociedades del Grupo desarrollan parte de su actividad mediante la participación en negocios en los que el Grupo Realía 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 2009 y 2008, 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	
	2009	2008
Importe neto de la cifra de negocios	12.057	6.171
Beneficio de Explotación	1.991	1.065
Activos no corrientes	4	2
Activos corrientes	35.249	39.556
Pasivos no corrientes	0	72
Pasivos corrientes	6.369	15.376

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 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 y comunidades de bienes 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

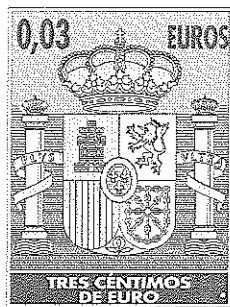
La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2009 y 2008, en su práctica totalidad de uso residencial, es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2009			2008		
	Coste	Provisión	Neto	Coste	Provisión	Neto
Terrenos y solares	794.280	(93.093)	701.187	829.683	(86.717)	742.966
Materiales Diversos	70	(60)	10	79	(60)	19
Obras en curso de construcción de ciclo corto	16.287	(372)	15.915	123.867	(865)	123.002
Obras en curso de construcción de ciclo largo	78.468	(4.770)	73.698	68.430	(177)	68.253
Edificios construidos	222.278	(6.782)	215.496	239.437	(3.592)	235.845
Anticipos a proveedores	3.789	-	3.789	3.729	-	3.729
Total	1.115.172	(105.077)	1.010.095	1.265.225	(91.411)	1.173.814

El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2009 y 2008, calculado en función de las tasaciones realizadas en 2009 y 2008 por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al Grupo, asciende a 1.639.364 y 2.011.848 miles de euros, respectivamente. En estos importes se incluyen la valoración a mercado, a su porcentaje de participación, de las existencias correspondientes a empresas asociadas (Nota 11).



CLASE 8.ª



0J4554284

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

Para el cálculo de dicho valor de mercado, se ha utilizado el método residual dinámico. Mediante este método, el valor residual del inmueble objeto de la valoración se obtiene de descontar los flujos de caja establecidos en función de la previsión de gastos e ingresos pendientes, teniendo en cuenta el periodo a transcurrir hasta la realización de dicho flujo, por el tipo de actualización fijado. Al resultado de dicho cálculo se suma el conjunto de ingresos de efectivo que se han considerado como ya realizados previamente a la fecha de la valoración obteniendo así el valor total. Se utiliza como tipo de actualización aquél que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria).

En cualquier caso, la situación actual del mercado residencial podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las existencias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

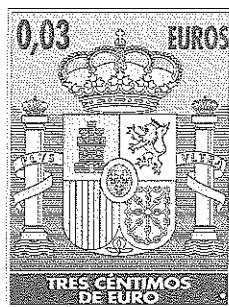
Existen activos, cuyo valor neto de realización, de acuerdo con la mencionada tasación, es superior a su valor de mercado obedeciendo dicha diferencia, a que en el valor neto de realización están presentes factores específicos de la entidad, fundamentalmente, su capacidad para imponer precios de venta por encima o debajo de mercado, por asumir riesgos distintos o por incurrir en costes de construcción o comercialización diferentes a la generalidad de empresas en el sector. En consecuencia (véase Nota 2.h), la Sociedad ha provisionado, en su caso, dichas existencias hasta el valor neto de realización, lo que ha supuesto una pérdida por deterioro inferior en 18.533 miles de euros a la que hubiera resultado de haber provisionado las mismas hasta su valor de mercado, sin que haya supuesto ninguna reversión de provisiones dotadas en ejercicios anteriores.

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2009 y 2008 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 2008	730.582	244.828	169.142	126.083	60	1.270.695
Variaciones del perímetro de consolidación	12.757	-	-	-	-	12.757
Variaciones en el tipo de cambio	(2.069)	-	-	-	-	(2.069)
Adiciones	54.043	87.729	31.311	750	26	173.859
Bajas	(18.433)	-	(268)	(159.316)	(7)	(178.024)
Traspasos	52.803	(208.690)	(131.755)	271.920	-	(15.722)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	829.683	123.867	68.430	239.437	79	1.261.496
Variaciones del perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-
Variaciones en el tipo de cambio	(943)	-	(2)	-	-	(945)
Adiciones	9.344	10.461	9.813	485	5	30.108
Bajas	(43.804)	(58)	-	(135.400)	(14)	(179.276)
Traspasos	-	(117.983)	227	117.756	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2009	794.280	16.287	78.468	222.278	70	1.111.383



CLASE 8.^a
PATENTES DE INVENCIÓN



0J4554285

A 31 de diciembre de 2009 y 2008 las adiciones más significativas habidas en el epígrafe de "Terrenos y solares" han sido las siguientes:

	Miles de Euros		
	Provincia	2009	2008
Realia Business, S.A.:			
Sabadell	Barcelona	-	15.083
Fuente San Luis	Valencia	-	6.130
Hato Verde	Sevilla	173	4.807
Patraix	Valencia	-	6.063
Arroyo de la Encomienda	Valladolid	-	1.976
Nueva Condomina	Murcia	-	1.795
Los Prados de Alfidén	Zaragoza	481	-
El Saboyal de San Mateo de Gallego	Zaragoza	119	-
San Gregorio	Zaragoza	127	-
Nou Nazareth	Alicante	133	-
Plazas Glorias	Barcelona	175	-
La Puebla de Alfidén	Zaragoza	526	-
El Nou Lledoner	Barcelona	1.002	1.305
Pinto U-51	Madrid	-	1.042
Villa Martinet	Tarragona	-	1.021
Valdebebas	Madrid	3.657	1.849
Realia Contesti:			
Contesti	Bucarest	1.008	477
Noralia:			
Villanueva del Pítamo	Sevilla	148	-
Nasozena:			
C.C. As Cancelas	Santiago Compostela	185	-
Wilanow Realia Polska SP Z.O.O.:			
Wilanowska	Varsovia	387	266
RyG-55 Promociones Alcarreñas, S.L.:			
Remate las Cañas	Guadalajara	-	1.731
Parcela TC 2.3	Guadalajara	127	-
Parcela TC 4.1	Guadalajara	269	1.119
Total		8.517	44.664

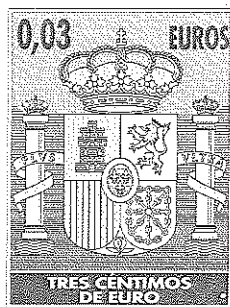
Las adiciones realizadas en 2009 corresponden a gastos de urbanización y otros de adecuación de terrenos y solares.

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes, formalizados en arras y contratos, a 31 de diciembre de 2009 y 2008 ascienden a 70.971 y 116.205 miles de euros respectivamente, de los cuales 11.957 y 69.592 miles de euros se han materializado en efectivo y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2009 y 2008 (véase Nota 20).

En cuanto a bajas, durante el ejercicio 2009 se ha producido la resolución del contrato de permuta de unidades inmobiliarias sobre el terreno de San Antonio Abad adquirido en 2005 por un importe de 41.795 miles de euros, ante el incumplimiento de las condiciones resolutorias existentes en dicho contrato de compraventa y permuta relativas a la obtención de las correspondientes licencias. A la fecha de resolución de dicho contrato el importe total de la compra de dicho terreno se encontraba pendiente de pago en el epígrafe de "Anticipo de clientes" del pasivo del balance de situación al adjunto. Se ha obtenido un resultado positivo de 5.766 miles de euros por la operación, correspondiente básicamente a la aplicación del deterioro registrado por estos terrenos.



CLASE 8.^a



0J4554286

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. La Sociedad no estima ningún impacto por este motivo debido principalmente a que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega. Por este motivo y en base a la experiencia histórica de los últimos años la Sociedad no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 por este concepto. El procedimiento de la compañía en relación con las garantías o avales de cobertura sobre los anticipos recibidos de clientes prevé que la totalidad de los anticipos recibidos de clientes se encuentren avalados.

Asimismo, en los ejercicios 2009 y 2008 se han registrado 389 y 652 miles de euros, respectivamente, como gasto por indemnizaciones a contratistas y clientes ante la paralización en el desarrollo de determinadas promociones, asociadas a la Sociedad Dominante, registrado en el epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 10.644 miles de euros, habiéndose materializado en pagos 3.789 y 3.729 miles de euros respectivamente, que se encuentran registrados en la rúbrica "Anticipos a proveedores" del epígrafe de existencias del balance de situación consolidado adjunto.

El detalle del epígrafe de "Anticipos a proveedores" a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Realia Business, S.A.:		
Valdemoro R-7	3.267	3.267
Resto suelos	78	79
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.:		
El Molar	212	212
Compra de suelos	3.557	3.558
Otros conceptos	232	171
Total	3.789	3.729

Estos anticipos corresponden principalmente a las cantidades pagadas a cuenta de suelo a adquirir y para los que a 31 de diciembre de 2009 y 2008 no se había producido la transmisión de la propiedad al Grupo Realia Business.

No se espera que se pongan de manifiesto minusvalías en relación con el valor de los compromisos por adquisición de suelo relacionados con estos anticipos.

Conforme la NIC 23 revisada, desde el ejercicio 2008 se ha procedido a la capitalización de intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración, al comienzo del ejercicio, era superior a doce meses, por importe de 2.138 y 11.549 miles de euros en los ejercicios 2009 y 2008, respectivamente.

Asimismo al 31 de diciembre de 2009 y 2008 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 9.640 miles de euros, sin materializarse 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.



CLASE 8.^a
ANAL. T. 10.11.12



0J4554287

Provisiones de existencias

La variación de la provisión de existencias del ejercicio 2009 de la sociedad dominante asciende a 3.063 miles de euros, sobre terrenos cuya minusvalía ha sido puesta de manifiesto por las valoraciones anteriormente mencionadas.

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-f y 4-o).

14. Otros activos

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de euros	
	2009	2008
Clientes y deudores	31.377	30.007
Clientes, efectos y pagos domiciliados a cobrar	5.460	30.566
Clientes Empresas Asociadas	-	1
Clientes y efectos impagados	4.904	225
Clientes de dudoso cobro	2.450	1.406
Deudores diversos	3.626	589
Provisiones	(8.571)	(2.871)
Otros Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 21)	5.443	18.975
Activos por impuestos corrientes (Nota 21)	3.172	11.306
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	47.861	90.204

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 2010 y 2009 respectivamente.

Los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos cuyo vencimiento es posterior al año 2009 para el ejercicio 2008 y 2010 para el ejercicio 2009, 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.

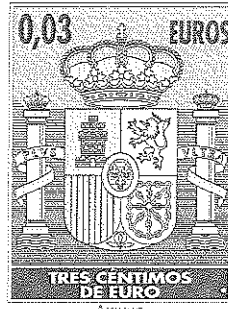
Activos Financieros corrientes y no corrientes

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

	Miles de Euros			
	2009		2008	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Activos financieros disponibles para la venta	-	736	-	758
Otros activos financieros	15.426	1.767	207	18.392
	15.426	2.503	207	19.150



CLASE 8.^a
PMA 1/001



0J4554288

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 2009 es el siguiente:

	Sociedad	Sociedad titular	Miles de Euros
Corrientes	Cofitem-Cofimur	SIIC de París	736
			736

Otros activos financieros

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es el siguiente:

	Miles de euros			
	2009		2008	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	15.426	795	207	15.927
Depósitos y fianzas	-	625	-	596
Intereses	-	145	-	235
Derivados	-	-	-	1.348
Otros	-	202	-	286
	15.426	1.767	207	18.392

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el saldo registrado en el epígrafe de "Otros activos financieros no corrientes" y "Otros activos financieros corrientes", respectivamente, del balance de situación consolidado adjunto incluye fundamentalmente un crédito de la sociedad Retingle, S.L. con la sociedad Inmosirenis, S.L., que devenga un interés del Euribor a doce meses más 0,75% y vencimiento en noviembre de 2011 con un límite de disposición de 18.962 miles de euros. Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, el saldo dispuesto asciende a 15.399 y 15.918 miles de euros más 29 y 78 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 2009 y 2008 incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Efectos comerciales en cartera	9.650	14.333
Fianzas a largo plazo	15.272	12.223
	24.922	26.556

Los efectos comerciales en cartera al 31 de diciembre de 2009 y 2008 corresponden al importe pendiente de cobro por la venta de suelos con vencimiento superior a doce meses, de los cuáles, 4.486 miles de euros se encuentran avalados por entidades de crédito.



CLASE 8.^a
JULIO 1991



0J4554289

15. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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	
	2009	2008
Deuda Pública con Empresas Asociadas	22.638	22.966
Deuda Pública con entidades de crédito	6.014	10.316
Tesorería	160.337	106.700
	188.989	139.982

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, importes por 77.588 y 8.020 miles de euros, registrados en cuentas corrientes con entidades de crédito asociadas y ajenas al grupo, eran de uso restringido para los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	2009	2008
<i>Entidades de crédito asociadas</i>		
Reinversión (Nota 19)	61.536	8.020
Fondo de Reserva al servicio de la Deuda	4.052	-
	65.588	8.020
<i>Entidades de crédito ajenas al Grupo</i>		
Amortización/Plan Negocio	12.000	-
	77.588	8.020

El epígrafe "Tesorería" incluye 65.588 miles de euros de uso restringido para reinversión. Están sujetos a una garantía de prenda derivada del Contrato de Financiación firmado el 27 de abril de 2007 entre Realía Patrimonio, S.L.U., como entidad acreditada y un sindicato formado por 16 entidades financieras, como entidades acreditantes (Véase Nota 19). Adicionalmente, para asegurar el cumplimiento de todas las Obligaciones Garantizadas en el mismo, se constituye un derecho real de prenda sobre todas las cuentas corrientes de la sociedad del Grupo, Realía Patrimonio, S.L.U. y un fondo de reserva al servicio de la deuda por importe de 4.052 miles de euros que tiene carácter remunerado y quedará cancelado, tras la entrega de la información anual relativa al ejercicio social de 2010.

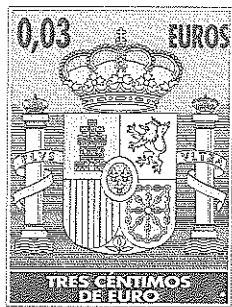
Los restantes 12.000 miles de euros, correspondientes a la matriz Realía Business, S.A. corresponden a los dividendos recibidos en el ejercicio por su filial Realía Patrimonio, S.L.U., con restricción a la disponibilidad. La Sociedad podrá destinar este importe a cubrir los desfases de su Plan de Negocio. En el supuesto de que la evolución positiva del citado plan redujese o eliminase los citados desfases, el financiado deberá destinarlo a la amortización anticipada del préstamo sindicado firmado por la sociedad matriz en septiembre de 2010.

16. Patrimonio neto

El estado de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2009 y 2008, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida en los ejercicios.



CLASE 8.^a
6.071-0-417



0J4554290

Capital social

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el capital social de la Sociedad Dominante está representado por 277.376.322 acciones al portador de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. El detalle a diciembre de 2009 es el siguiente:

	Porcentaje de Participación	Miles de Euros
		Importe Capital
Corporación Financiera Caja de Madrid , S.A.	27,65%	18.407
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	27,20%	18.110
Asesoría Financiera y de Gestión (Grupo FCC)	2,42%	1.610
Corporación Financiera Hispánica (Grupo FCC)	0,40%	267
Inmobiliaria Lualca, SL	5,02%	3.342
Interprovincial, S.L	5,01%	3.333
Grupo Prasa, S.A.	5,00%	3.331
Noriega, S.A.	5,00%	3.328
Resto (Bolsa)	22,30%	14.842
	100%	66.570

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

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. El importe total de la misma asciende a 15.291 miles de euros al cierre del ejercicio 2009.

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 2009 se incluyen las reservas especiales y voluntarias, por importes de 43.764 y 264.740 miles de euros respectivamente.

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

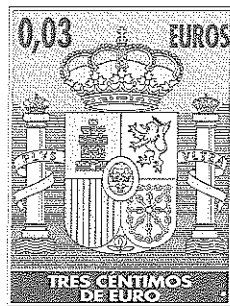
Reserva para acciones de la Sociedad Dominante

En cumplimiento de la obligación dispuesta por la Ley de Sociedades Anónimas en su artículo 79.3, la Sociedad Dominante debe establecer con cargo a reservas voluntarias una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones propias de la Sociedad Dominante en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas (véase Nota 4.I).



CLASE 8.^a

7/10/1994



0J4554291

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 2009 la Sociedad posee 1.871.023 acciones propias representativas del 0,67% del capital de la Sociedad Dominante. El valor nominal de dichas acciones asciende a 3.838 miles de euros, siendo el precio medio de adquisición 2,05 euros.

Las operaciones realizadas durante el ejercicio 2009 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 31/12/08	6.824.846	42.009
Compras	1.871.023	3.838
Ventas	(6.824.846)	(42.009)
Saldo a 31/12/09	1.871.023	3.838

Con fecha 30 de julio de 2008 la Sociedad Dominante firmó un contrato de equity swap con una entidad financiera, de un año de duración. El subyacente del contrato eran las 6.824.846 acciones que la Sociedad Dominante tenía registradas en autocartera, a un precio de ejercicio de 2,95 €/acción.

En abril de 2009, la Sociedad ha procedido a la cancelación de dicho contrato anticipadamente, liquidando en el mercado la totalidad de las acciones para proceder a la devolución del contrato. La liquidación en el mercado de dichas acciones, ha generado una minusvalía de 28.018 miles de euros, que ha sido registrada en el epígrafe "Reservas" del balance de situación adjunto.

Reserva en sociedades consolidadas

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

	Miles de Euros	
	2009	2008
Realia Business, S.A. y ajustes de consolidación	(2.198)	(2.034)
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	(1.014)	(1.166)
Subgrupo Planiges	52.950	41.740
Wilanow Realia	(2.650)	(1.372)
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	341	1.480
Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A.	(2.795)	(2.219)
Fomento Equipamientos Inmobiliarios	(303)	(619)
Noralia, S.A.	11.971	13.060
RyG 55 Promociones Alcarreñas	591	2.092
Grupo SIIC de París	(53.757)	(17.612)
Setecampas Sociedade Imobiliaria, LDA.	(176)	(424)
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda	(1.337)	(3.109)
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(180)	5
Realia Polska SP ZOO	61	(822)
Studio Residence Iberia	389	964
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	(6.961)	(3.461)
Realia Romania	3	-
Realia Contesti	87	-
Realia Zarea	58	-
Astaco	-	(440)
Servicios Índice	(1.056)	(1.029)
Realia Patrimonio	31.590	55.393
Nasozena	(178)	(168)
Retingle	974	1.717
Total	26.410	81.976



CLASE 8.^a
MARCAS DE COMERCIO



0J4554292

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 1-1-2008	288.374
Variaciones del perímetro de consolidación	-
Ampliaciones/Reducciones de capital	(2.956)
Ajustes por valoración	(4.118)
Distribución de dividendos	(17.203)
Variación del porcentaje de participación	(12.672)
Resultado del ejercicio 2007	17.183
Otros movimientos	(149)
Saldo al 31-12-2008	268.459
Variaciones del perímetro de consolidación	(3.822)
Ampliaciones/Reducciones de capital	13.804
Ajustes por valoración	(767)
Distribución de dividendos	(11.112)
Resultado del ejercicio 2008	360
Otros movimientos	(2)
Saldo al 31-12-2009	266.920

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

	Sociedad	Porcentaje de Participación	
		2009	2008
Nozar, S.A.	Servicios Índice, S.A	39,92%	39,92%
Estudios de Investigación y Servicio, S.L.	Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	49,00%	49,00%
Construcciones Oteyp, S.A.	Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	33,33%	33,33%
Hogalia, S.L.	Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	32,67%	33,33%
Noriega, S.L.	Noralia, S.A.	49,00%	49,00%
Actividades y Desarrollos G-55, S.L.	R y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L.	46,60%	43,31%
Gestión de Inmuebles y Solares, S.L.	Planiges, S.A.	29,00%	29,00%
Inmo Sirenis, S.L.U.	Retingle, S.L.	49,90%	49,90%

18. Provisiones

Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 01-1-2008	21.115	5.196	26.311
Adiciones	3.165	4.835	8.000
Aplicaciones	(11.000)	(4.580)	(15.580)
Saldo al 31-12-2008	13.280	5.451	18.731
Adiciones	-	17.261	17.261
Aplicaciones	(1.041)	(5.451)	(6.492)
Saldo al 31-12-2009	12.239	17.261	29.500



CLASE 8.^a
AGOTADO



0J4554293

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 provisión para la cobertura de garantías de reparación y atención de postventa de las promociones entregadas hasta la fecha ha sido minorada por la Sociedad Dominante revirtiendo parte de la misma en el ejercicio 2009, al considerar que la provisión creada es suficiente para afrontar sus responsabilidades. De la reversión total, que ha ascendido a 2.889 miles de euros, 1.041 miles de euros corresponde a la provisión registrada en el "Pasivo no corriente" y el resto, a la provisión a satisfacer en el corto plazo.

El importe registrado en "Otras Provisiones", corresponde parte a la estimación realizada por la Sociedad para hacer frente a posibles responsabilidades derivadas de ventas con cobros aplazados encuadradas dentro del marco de la situación financiera actual y el resto, a otros litigios derivados de reclamaciones realizados por terceros.

Provisiones corrientes

Adicionalmente, la Sociedad registra principalmente, en el epígrafe de "Provisiones corrientes" el importe de la provisión de garantías, que se estima puedan ser realizados en el corto plazo que al 31 de diciembre de 2009 asciende a un importe de 3.539 miles de euros (5.387 miles de euros en 2008).

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 que ascienden a 205 miles de euros en el ejercicio 2009 (1.623 miles de euros en 2008).

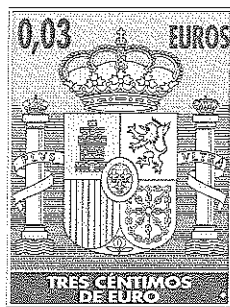
19. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito no corrientes	1.324.687	1.127.806
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito no corrientes asociadas	587.942	306.711
	1.912.629	1.434.517
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito corrientes	237.041	512.102
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito corrientes asociadas	258.782	462.848
Intereses de deudas	5.536	9.888
	501.359	984.838
Total	2.413.988	2.419.355



CLASE 8.^a
MOTOCICLETAS



0J4554294

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 las deudas con entidades financieras por garantías presentaban la siguiente composición:

Préstamos y créditos bancarios corrientes y no corrientes	Miles de euros			
	2009		2008	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Garantía personal y otras garantías	141.318	85.458	1.006.753	877.362
Garantía hipotecaria	181.547	132.903	186.717	152.513
Garantías Sindicado sin recurso	1.495.882	1.482.300	1.632.000	1.379.592
Garantías Sindicado con recurso	1.001.086	707.791	-	-
	2.819.833	2.408.452	2.825.470	2.409.467
Intereses de deudas corrientes		5.536		9.888
Total	2.819.833	2.413.988	2.825.470	2.419.355

Atendiendo a la clasificación del endeudamiento, a 31 de diciembre de 2009 y 2008, el detalle es el siguiente:

	Miles de euros			
	2009		2008	
	Préstamo	Intereses	Préstamo	Intereses
Préstamos y créditos bancarios corrientes y no corrientes				
Hipotecario subrogable	105.096	4.378	112.516	2.060
Deuda sin recurso	1.577.158	300	1.488.404	702
Crédito sindicado promoción	707.792	686	-	-
Bilateral	18.406	172	808.547	7.126
Total	2.408.452	5.536	2.409.467	9.888

Del total del saldo dispuesto de préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2009 y 2008, son saldos con empresas asociadas 846.724 y 759.559 miles de euros respectivamente, correspondientes a créditos con Caja Madrid, accionista del Grupo.

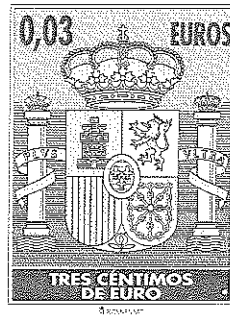
Al 31 de diciembre de 2009 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Préstamos y otras deudas con entidades de crédito" y ascienden a 31.407 miles de euros.

En abril de 2007, la sociedad Realía 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 máximo inicial de 1.087.000 miles de euros, que se ha visto modificado en el ejercicio 2009 a un importe máximo de 973.461 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 varía 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 Realía Patrimonio. El importe dispuesto del mismo al cierre del ejercicio 2009 es de 973.461 miles de euros, correspondiendo el 29% 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 2009 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%.



CLASE 8.^a
CLASE 8.^a



0J4554295

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, que a partir del ejercicio 2008 es el Euribor + 0,75%. El importe dispuesto al cierre del ejercicio es de 522.420 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 mencionados 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, referenciados a Realia Patrimonio y a SIIC de París, cumpliéndose al cierre del ejercicio los ratios establecidos.

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, y de acuerdo con el carácter patrimonialista de SIIC de 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%.

En septiembre de 2009, la Sociedad ha cerrado el proceso de refinanciación de su actividad promotora, mediante la suscripción de un crédito sindicado con nueve entidades bancarias por un importe máximo de 1.001.087 miles de euros y con vencimiento final el 30 de diciembre de 2012.

El préstamo se encuentra instrumentado en tres tramos de características e importes distintos, el tipo de interés aplicable varía según los tramos, para los tramos A y C es el Euribor más un margen de 200 puntos básicos y para el tramo B, sólo disponible en caso de necesidades adicionales, es de Euribor más 300 puntos básicos.

El importe dispuesto a cierre del ejercicio 2009 es de 707.791 miles de euros, correspondiendo 339.738 miles de euros a entidades de crédito asociadas y el resto a otras entidades financieras.

El ratio VTL ("Value to loan"), relación entre GAV de los activos y el endeudamiento neto, exigido en el momento de la firma del contrato sindicado era del 150 %. Este ratio puede bajar en años sucesivos hasta el 125 %, por debajo de esta cifra se deberá constituir nuevas garantías que reestablezcan dicho ratio. Al cierre del ejercicio 2009, la Sociedad se encuentra en un ratio del 130,2%.

Cómo garantías de este préstamo, la Sociedad ha pignorado el 76,33% de la participación sobre su filial Realia Patrimonio, S.L.U., ha otorgado prenda sobre derechos de crédito derivados de los préstamos con empresas del grupo y garantía hipotecaria de primer grado sobre suelos propiedad de la Sociedad indicados en la Nota 13. El mencionado préstamo establece, entre otras, restricciones para el pago de dividendos y para la realización de inversiones; asimismo existen ciertos supuestos de amortización anticipada obligatoria, entre los que destacan que, en el supuesto en que se realice un aumento de capital en la Sociedad que no de lugar a un cambio de control, las aportaciones dinerarias que realicen los nuevos accionistas se deberán destinar íntegramente a la amortización anticipada de la financiación, excepto las cantidades necesarias para cubrir posibles desviaciones en el plan de negocio. Asimismo cualquier ingreso recibido por el financiado, ya sea en forma de dividendos o como consecuencia de la enajenación de activos, no previsto en el Plan de Negocio deberá ir destinado a amortización anticipada del préstamo sindicado, excepto el reparto de dividendos de Realia Patrimonio S.L.U. que podrá ir destinado a cubrir desfases del mismo.

El tipo de interés medio vigente a 31 de diciembre de 2009 y 2008 aplicable al conjunto de endeudamiento del Grupo es del 2,01% y 4,13% respectivamente, antes de considerar la cobertura financiera.



0G7599996

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

	Miles de Euros	
	2009	2008
2009	-	877.419
2010	94.613	157.872
2011	112.743	41.442
2012	774.243	50.638
2013	45.216	1.291.984
2014 y siguientes	1.387.173	(*)
	2.413.988	2.419.355

(*) En el vencimiento 2013 del año 2008, se incluyen los vencimientos de los años 2013 y siguientes.

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 2009 y 2008 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 2009 y 2008 permiten que al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la deuda financiera variable se encuentre protegida en un 40,24% y 39,85% 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 2009 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Año de vencimiento		
	2012	2014	Total
Protegida: Con swaps	9.891	961.380	971.271

Los tipos de interés fijos establecidos en esta operación se sitúan, para los distintos tramos, en el 4,652%, 4,825%, 4,765%, 4,775%, y 4,23%.

La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en los ejercicios 2009 ha supuesto un aumento de gasto por intereses de 25.456 miles de euros mientras en 2008, supuso una disminución de 1.613 miles de euros (véase Nota 23-f).

La variación de la valoración en los ejercicios 2009 y 2008 que cumplen plenamente con todos los requisitos para ser calificados de cobertura, ha supuesto un movimiento de 12.682 y 44.012 miles de euros en el epígrafe "Ajustes por valoración" del balance de situación adjunto.

20. Otros pasivos

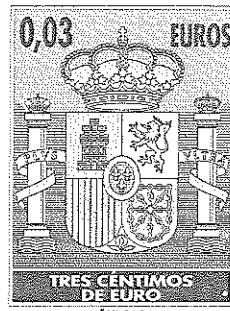
Otros pasivos financieros no corrientes

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Derivados (Nota 19)	85.855	73.172
Préstamos Accionistas	101.308	-
Efectos a pagar por compra de terrenos	4.333	8.439
Total	191.496	81.611



CLASE 8.^a
Vigencia 10 años



0J4554297

Dentro del apartado Préstamos Accionistas, se encuentra registrado el importe de 100 millones de euros de principal junto con 1.308 miles de euros de intereses devengados, correspondiente a la disposición efectuada por la sociedad Realia Business del préstamo participativo por importe máximo de 100 millones de euros, concedido por sus socios mayoritarios, asociado a la firma de la refinanciación de la deuda de dicha Sociedad (véase Nota 19).

Otros pasivos no corrientes

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Otros pasivos a pagar no corrientes	2.406	2.406
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes	20.768	20.213
Total	23.174	22.619

Otros pasivos financieros corrientes

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2009 se incluye principalmente deuda con los proveedores de inmovilizado por importe de 20.769 miles de euros, en 2008 ascendió a 62.593 miles de euros.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Proveedores empresas del grupo y asociadas	15.431	33.077
Proveedores por compra de suelo:		
Sin instrumento de pago	657	663
Con efectos comerciales	59.785	97.804
Proveedores	30.296	37.708
Proveedores efectos a pagar	6.677	19.440
Anticipos de clientes (Notas 13 y 4-h)	11.957	69.592
Acreedores	21.841	23.230
Hacienda pública acreedora (Nota 21)	11.925	9.469
Pasivos por impuesto corriente (Nota 21)	5.632	4.295
Total	164.201	295.278

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, así como los saldos pendientes de pago con la Administración Pública.

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

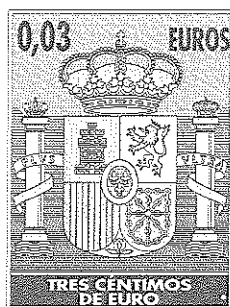
Otros pasivos corrientes

Dentro de este epígrafe se recogen principalmente rentas percibidas por facturaciones de arrendamientos anticipados, que se imputan a pérdidas y ganancias en función del devengo de las mismas.



CLASE 8.^a

LA COMISIÓN DE VALORES



0J4554298

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 recibió de la Agencia tributaria el número del grupo fiscal asignado, correspondiendo el n.º 135/07.

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

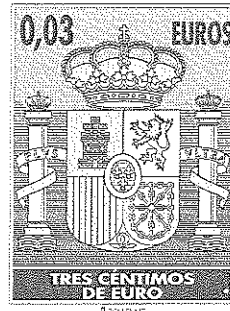
Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	Miles de Euros							
	Activos Fiscales				Pasivos Fiscales			
	Corrientes		Diferidos		Corrientes		Diferidos	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	-	31.130	25.609	-	-	-	-
Créditos por pérdidas a compensar	-	-	20.055	5.526	-	-	-	-
Créditos por deducc.pdtes.aplicar	-	-	24.360	20.216	-	-	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	5.431	18.975	-	-	4.150	3.984	-	-
Hacienda Pública por devolución de impuestos	3.172	11.306	-	-	-	-	-	-
Hacienda pública acreedora Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	5.632	4.295	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	-	-	1.336	486	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	-	791	178	-	-
Otras entidades	12	-	-	-	5.648	4.821	-	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	-	-	-	23.185	40.184
Total	8.615	30.281	75.545	51.351	17.557	13.764	23.185	40.184

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.



CLASE 8.^a
DISEÑO DE 1991



0J4554299

El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en los ejercicios 2009 y 2008 son los siguientes:

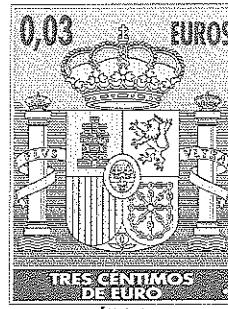
	Miles de euros	
	Impuestos Diferidos de activo	Impuestos Diferidos de pasivo
Saldo al 01-01-2008	11.544	51.920
Derivados	12.235	-
Venta activos intragrupo	(447)	-
Actualización deudas comerciales	1.380	-
Inspecciones	47	-
Créditos fiscales a compensar	25.472	-
Operaciones a plazo	-	(9.795)
Provisiones cartera	1.293	858
Ajustes consolidación	-	117
Plusvalías Nasozena	-	2.376
Ventas activos financieros	-	(3.758)
Otros	(173)	(1.534)
Saldo al 31-12-2008	51.351	40.184
Derivados	2.624	-
Venta activos intragrupo	170	-
Actualización deudas comerciales	(1.101)	-
Inspecciones	-	-
Créditos fiscales a compensar	18.616	-
Provisiones gastos	4.361	-
Operaciones a plazo	-	(5.115)
Provisiones cartera	(465)	6.785
Ajustes consolidación	-	(73)
Plusvalías SIIC (Nota 4.c)	-	(19.555)
Ventas activos financieros	-	33
Otros	(11)	926
Saldo al 31-12-2009	75.545	23.185

En "Otros" del ejercicio 2009 nos encontramos principalmente el importe de cuotas a pagar a empresas del grupo fiscal del ejercicio 2008.

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.



CLASE 8.^a
CLASE 8.^a



0J4554300

El impuesto sobre beneficios devengado en los ejercicios 2009 y 2008 asciende a 14.112 y 11.891 miles de euros de ingresos, respectivamente, 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	
	2009	2008
Base contable del impuesto	(67.907)	(40.501)
Resultado de sociedades consolidadas por el método de la participación	2.554	3.454
Diferencias permanentes	(4.516)	(12.024)
Compensación bases imponibles negativas	-	(3.872)
Diferencias temporales no activadas	31.606	14.384
Bases imponibles negativas no activadas	5.641	4.530
Resultado contable ajustado	(32.622)	(34.029)
Cuota (30%)	(9.787)	(10.209)
Deducciones	(5.473)	(3.729)
Impuesto sobre Sociedades devengado	(15.260)	(13.938)
Ajustes al Impuesto de Sociedades ejercicio anterior	1.148	2.047
Ingreso por Impuesto sobre Sociedades	(14.112)	(11.891)

Las diferencias permanentes están formadas principalmente por el resultado de SIIC de París (exento de impuestos debido al régimen fiscal SIIC) que asciende a unas pérdidas 5.385 miles de euros (1.013 miles de euros en 2008) y las correcciones fiscales efectuadas a la plusvalía obtenida en la venta del centro comercial Nervión Plaza en diciembre de 2009 por la participada Realía Patrimonio, S.L.U. que asciende a 10.810 miles de euros (2.098 miles de euros en 2008).

Las diferencias temporales no activadas corresponden fundamentalmente a la amortización y las provisiones de activos por el valor razonable generados en el proceso de consolidación del subgrupo SIIC de París por importe de 26.136 miles de euros y de la sociedad Nasozena, S.L. por importe de 3.736 miles de euros. La Sociedad Dominante no se ha registrado el impuesto anticipado correspondiente a estos conceptos siguiendo un principio de prudencia y debido a que su periodo de recuperación es incierto y a muy largo plazo.

Durante el ejercicio 2009, el detalle de las deducciones aplicadas por el Grupo son las siguientes:

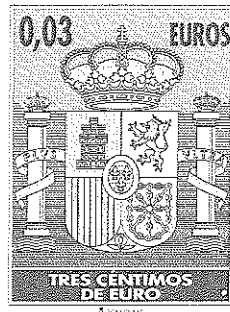
	Miles de euros
Reinversión	5.466
Otros	7
Total	5.473

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

Año Origen	Fecha Límite de Compensación	Miles de Euros	
		2009	2008
1994	2009	-	55
1995	2010	-	137
1996	2011	-	133
1997	2012	-	131
1998	2013	203	276
1999	2014	393	393
2000	2015	186	189
2001	2016	831	864
2002	2017	221	259
2003	2018	554	696
2004	2019	4.341	4.874
2005	2020	1.375	1.465
2006	2021	1.744	1.744
2007	2022	2.678	2.678
2008	2023	26.055	20.768
2009	2024	48.605	-
		87.186	34.662



CLASE 8.^a
MATERIA



0J4554301

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 2008 por importe de 3.872 miles de euros. En el ejercicio 2009 en el Grupo Fiscal no ha habido aplicación de bases imponibles.

En los ejercicios 2009 y 2008 las sociedades del Grupo Realía Patrimonio, S.L.U. y Hermanos Revilla, S.A. respectivamente se han acogido a la deducción por reinversión del citado artículo, rentas por importe de 5.466 y 2.163 miles de euros respectivamente. La reinversión de rentas de 2008 y 2007 se ha producido en cumplimiento con lo establecido en los apartados 3 y 4 del citado precepto.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 las deducciones pendientes de aplicar por las sociedades que componen el Grupo ascienden a 30.484 y 26.127 miles de euros respectivamente.

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 los ejercicios 2006 a 2009 para todos los impuestos Estatales que le son de aplicación. El resto de las sociedades dependientes que forman el Grupo tienen abiertos a inspección todos los impuestos estatales que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios y cinco para el impuesto sobre sociedades.

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad Dominante cerró, por todos los tributos estatales, la inspección fiscal de los ejercicios 2003, 2004 y 2005. El resultado de la actuación inspectora ha implicado la realización de ajustes en la base imponible del impuesto, con un impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008 de 1.057 miles de euros, básicamente por los intereses de demora derivados del diferimiento, pero en ningún caso ha sido objeto de sanción por parte de la administración tributaria.

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

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Avales ante compradores pisos (Ley 57/1968)	7.096	31.113
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros	90.726	289.119
Total	97.822	320.232

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



CLASE 8.^a
NÚMERO



0J4554302

Para el ejercicio 2009:

	Venta de Promociones y Solares	Arrendamientos	Servicios	Otros	Total	%
Madrid	48.372	62.380	-	-	110.752	37,10%
Cataluña	19.001	8.608	-	-	27.609	9,25%
Valencia	28.787	1.646	-	-	30.433	10,19%
Andalucía	30.056	8.018	-	-	38.074	12,75%
Asturias	3.249	-	-	-	3.249	1,09%
Canarias	4.368	-	-	-	4.368	1,46%
Castilla y León	4.077	161	-	-	4.238	1,42%
Castilla La Mancha	251	6.856	-	-	7.107	2,38%
Resto	3.532	1.142	-	-	4.674	1,57%
Exterior	4.676	63.368	-	-	68.044	22,79%
Total	146.369	152.179	-	-	298.548	100%

Para el ejercicio 2008:

	Venta de Promociones y Solares	Arrendamientos	Servicios	Otros	Total	%
Madrid	49.059	59.480	1	-	108.540	26,98%
Cataluña	51.056	9.697	116	-	60.869	15,13%
Valencia	30.357	15	285	-	30.657	7,62%
Andalucía	46.502	7.719	481	-	54.702	13,60%
Asturias	13.946	-	56	-	14.002	3,48%
Canarias	15.624	-	-	-	15.624	3,88%
Castilla y León	-	167	-	-	167	0,04%
Castilla La Mancha	16.793	7.485	-	-	24.278	6,03%
Resto	21.848	1.997	-	28	23.873	5,93%
Exterior	5.575	64.011	-	-	69.586	17,30%
Total	250.760	150.571	939	28	402.298	100%

El Grupo ha cerrado el ejercicio 2009 con unas ventas de promociones, registradas en la cuenta de resultados, de 142.604 miles de euros y el 2008, con una venta de promociones y solares de 250.760 miles de euros.

Las rentas netas procedentes de arrendamientos de inmuebles obtenidos durante los ejercicios 2009 y 2008 ascendieron a 152.179 y 150.571 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, 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 2009 y sucesivos, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Menos de un año	153.414	152.506
Entre dos y cinco años	391.921	370.326
Más de cinco años	153.230	127.900
Total	698.565	650.732



CLASE 8.^a
Nº 11111



0J4554303

b) Otros ingresos de explotación

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

	Miles de Euros	
	2009	2008
Gastos repercutidos por arrendamientos y otros	29.406	29.277
Ingresos por servicios diversos	1.773	11.833
Total otros ingresos	31.179	41.110

c) Aprovisionamientos y otros gastos externos

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2009 y 2008 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Compras de terrenos y solares	(33.612)	57.935
Variación de existencias	36.672	(85.166)
Obras y servicios realizados por terceros	16.241	102.295
	19.301	75.064

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.

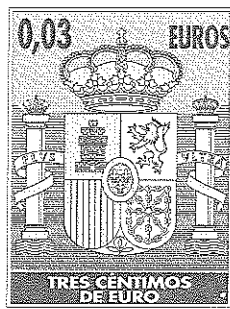
Dentro del apartado Compras de terrenos y solares se ha registrado la baja por el terreno San Antonio Abad, ante su devolución por incumplimiento de condiciones resolutorias (Nota 13).

El detalle de otros gastos externos de los ejercicios 2009 y 2008 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Arrendamientos y cánones	483	724
Reparaciones y conservación	7.778	8.323
Servicios profesionales independientes	1.662	1.054
Seguros	748	893
Servicios bancarios y similares	121	366
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.904	6.001
Suministros	3.875	3.736
Servicios postventa y otros servicios prestados por terceros	31.228	33.374
Otros tributos	6.956	5.832
Otros gastos de gestión corriente	13	98
	54.768	60.401



CLASE 8.^a
DISEÑO



0J4554304

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Sueldos, salarios y asimilados	14.265	17.959
Cargas sociales	2.253	2.736
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1)	476	600
Otros gastos sociales	532	935
Total	17.526	22.230

(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 2009 y 2008 ha sido de 186 y 228 personas respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

	Número medio de empleados				
	2009				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y Titulados Grado Superior	71	52	19	65	6
Técnicos y Titulados Grado Medio	34	23	11	25	9
Administrativos y asimilados	52	11	41	50	2
Resto personal asalariado	29	29	-	29	-
Total	186	115	71	169	17

	Número medio de empleados				
	2008				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y Titulados Grado Superior	82	60	22	74	8
Técnicos y Titulados Grado Medio	41	32	9	34	7
Administrativos y asimilados	76	16	60	70	6
Resto personal asalariado	29	29	-	28	1
Total	228	137	91	206	22

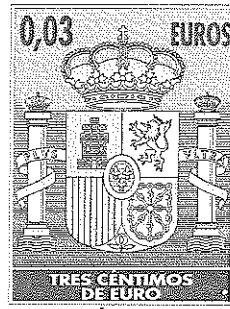
e) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Entidades asociadas		
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	(2.554)	(3.500)
Ronda Norte Denia, S.L.	-	46
Total	(2.554)	(3.454)



CLASE 8.^a
FALSA



0J4554305

f) Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Ingresos financieros:		
Intereses de activos financieros	2.665	4.419
Otros ingresos financieros	2.434	7.667
	5.099	12.086
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos	(84.271)	(133.997)
Gastos netos asociados a derivados (Nota 19)	(25.534)	1.613
Diferencias de cambio	1.620	(9)
Gastos Financieros Capitalizados	5.696	15.348
Otros gastos financieros	(411)	(1.510)
	(102.900)	(118.555)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(22)	-
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos (Nota 23-h)	145	18.628
Resultado financiero	(97.678)	(87.841)

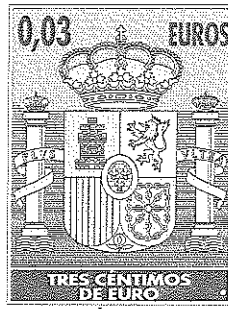
g) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de Euros					
	2009			2008		
	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.	(48.458)	-	(48.458)	(54.443)	-	(54.443)
R y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L.	(1.609)	(1.390)	(2.999)	(439)	(410)	(849)
Valaise	1.819	-	1.819	-	-	-
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda	(667)	-	(667)	610	-	610
Servicios Índice, S.A.	(22)	(21)	(43)	(27)	(26)	(53)
Subgrupo Planiges	5.254	8.960	14.214	10.612	18.396	29.008
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	108	210	318	980	1.902	2.882
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	129	-	129	152	-	152
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	(323)	(311)	(634)	83	80	163
Portfolio Grandes Areas Comerciales S.A.U.	99	-	99	(576)	-	(576)
Noralia, S.A.	(1.012)	(972)	(1.984)	(1.089)	(1.425)	(2.514)
Retingle, S.L.	384	383	767	2.564	2.553	5.117
Realia Polska Inwestycje, ZOO	(413)	-	(413)	(763)	-	(763)
Mindaza, S.L.	-	-	-	4	-	4
Wilanow Realia SP ZOO	1.314	-	1.314	(1.282)	-	(1.282)



CLASE 8.^a
CLASE 8.^a



0J4554306

Grupo SIIC de París	(28.410)	(5.638)	(34.048)	(21.751)	(3.883)	(25.634)
Realia Patrimonio, S.L.U.	28.017	-	28.017	24.753	-	24.753
Nasozena, S.A.	(2.038)	(679)	(2.717)	(11)	(4)	(15)
Realia Romania, S.R.L.	(34)	-	(34)	(215)	-	(215)
Realia Constesti	(3.401)	-	(3.401)	(2.524)	-	(2.524)
Realia Zarea	215	-	215	71	-	71
Guillena Golf	(677)	-	(677)	(364)	-	(364)
Integración Proporcional:						
Astaco, S.A.	41	-	41	(125)	-	(125)
Setecampes Sociedade Imobiliaria, S.A.	(1.911)	-	(1.911)	407	-	407
Studio Residence Iberia – Inwestimentos Imobiliarios, S.A.	48	-	48	840	-	840
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(162)	-	(162)	(185)	-	(185)
Marina San Antonio Abad, S.L.	(72)	-	(72)	-	-	-
Puesta en equivalencia:						
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	(2.373)	(182)	(2.555)	(3.121)	-	(3.121)
Ronda Norte Denia, S.L.	-	-	-	46	-	46
Total	(54.154)	360	(53.794)	(45.793)	17.183	(28.610)

h) Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros

El desglose del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

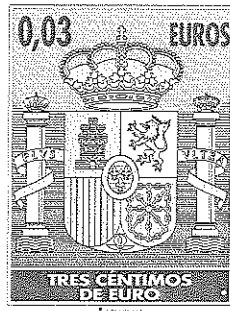
	Miles de Euros	
	2009	2008
Resultado venta acciones SIIC de París	-	13.766
Resultado venta acciones SIIC de París	-	2.419
Otros gastos	(103)	(23)
Otros ingresos	248	2.466
Total	145	18.628

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, procedió a la venta total del 15,02% del capital social de SIIC de París mediante la venta de 293.242 acciones. Dicha venta se materializó mediante la transmisión de tres paquetes accionariales en los mencionados meses, que suponían el 5,00%, 5, 02% y 5,00% respectivamente del capital social de SIIC de París. El importe total de la venta ascendió 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, se recogió como Beneficio en enajenación de acciones dentro del epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 consolidada. Conforme a lo establecido en la NIC 32, los resultados obtenidos en las ventas de los meses de octubre y diciembre no se contabilizaron como ingreso, quedando registrados en el epígrafe "Otros pasivos no corrientes" del balance de situación consolidado adjunto, dado que los compradores poseían sendas opciones de venta de las participaciones adquiridas. Dichas opciones quedaban condicionadas al cumplimiento de las condiciones establecidas en el pacto parasocial por el que ambas partes acordaban 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. Dado que no se han producido los mencionados supuestos, al vencimiento de dichos contratos el 31 de diciembre de 2008, el beneficio retenido, cuyo importe asciende a 13.766 miles de euros, fue llevado a resultados, quedando registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008 adjunta.



CLASE 8.^a
SOLVENTE



0J4554307

i) Variación de provisiones de tráfico

El desglose del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Provisión neta depreciación productos en curso y terminados (Nota 13)	3.020	4.637
Provisión neta depreciación terrenos y solares (Nota 13)	10.857	80.772
Provisiones netas de tráfico (Nota 18)	14.924	(4.762)
Total	28.801	80.647

24. Saldos y transacciones con Empresas vinculadas

El Grupo mantiene los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2009:

	Miles de Euros							
	Activos		Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
FCC, S.A.	-	-	50.654	6	50.660	25	-	25
ISO, S.A.	-	-	-	660	660	-	4.142	4.142
FCC Construcción, S.A.	-	88	-	24	24	436	11.196	11.632
Caja de Madrid	-	25.254	587.942	263.623	851.565	165	6	171
Espelsa	-	-	-	311	311	91	-	91
Inversión Rústica y Urbana	-	534	-	-	-	-	-	-
Ronda Norte	-	271	-	-	-	-	-	-
Corporación Financiera Caja Madrid	-	-	50.654	6	50.660	-	-	-
Noriega S.A.	5.525	10.100	-	-	-	-	-	-
Otras Sociedades del Grupo	-	545	-	29	29	-	87	87
Total	5.525	36.792	689.250	264.659	953.909	717	15.431	16.148

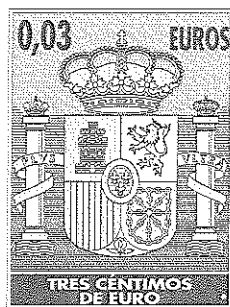
Al cierre del ejercicio 2008:

	Miles de Euros							
	Activos		Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
ISO, S.A.	-	-	-	1.357	1.357	-	12.615	12.615
FCC Construcción, S.A.	-	22	-	29	29	450	20.319	20.769
Caja de Madrid	-	115.403	306.712	469.725	776.437	163	24	187
Espelsa	-	-	-	212	212	90	44	134
Noriega S.A.	10.721	4.904	-	-	-	-	-	-
Otras Sociedades del Grupo	-	32	207	76	283	27	75	102
Total	10.721	120.361	306.919	471.399	778.318	730	33.077	33.807



CLASE 8.ª

4 000 000 000



0J4554308

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	
	2009	2008
Obras y servicios	-	48.144
Compras asociadas a terrenos	1.477	-
Ingresos por arrendamiento	4.382	3.336
Servicios prestados	4.851	2.172
Servicios recibidos	398	130
Intereses cargados	42.649	40.694
Intereses abonados	1.753	6.480

Durante el ejercicio 2009 y 2008, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

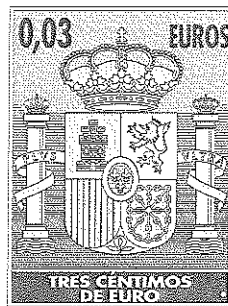
25. Información legal relativa Consejo de Administración

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. 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.
 - b) El Consejero CARTERA DEVA, S.A. declaró que participa en las sociedades Eurocis, S.A., en la que es titular de una participación del 95,74% y en la que no ostenta ningún cargo; y Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., en la que es titular de una pequeña participación y en la que es Consejero.
 - c) Los Consejeros E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L., D. Fernando Falcó Fernández de Córdova y D. Rafael Montes Sánchez, declararon que participan en la Sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., en la que son titulares de una participación inferior al 0,050%, los dos primeros, y del 0,094%, el tercero. Los tres son Consejeros de dicha Entidad.
 - d) El resto de los Consejeros han declarado que no ostentan participaciones en el capital de entidades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.
- 2) En relación con la realización por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.:
 - a) El Consejero Mediación y Diagnósticos, S.A. declaró que 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 Tasaciones Madrid, S.A.
 - b) El Consejero Participaciones y Cartera de Inversión, S.L., declaró que 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 Mapfre Inmuebles, S.A.



CLASE 8.^a
Clase 8.^a de la Ley 1/1996



0J4554309

- 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. y 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., Avanza Madrid Vivienda Joven, S.L., Grupo Valenciano de Alquiler Protegido, S.L., Hogar y Patrimonio Vivienda Joven, S.L., Valor Vivienda en Alquiler, S.L., Mapfre Inmuebles, S.A., Global Vía Infraestructuras, S.A., Hercecam Vivienda Joven, S.L. e Interisolux Torrejón Vivienda Joven, S.L.
 - d) El Consejero Inmogestión y Patrimonios, S.A., declaró que 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 Global Vía Infraestructuras, S.A. y Metrovacesa, S.A.
 - e) 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 REALIA Business, S.A., HERMANOS REVILLA, S.A., PLANIGESA, S.A., BOANE 2003, S.A.U., y de las Sociedades francesas SIIC DE PARIS y SIIC DE PARIS 8^{ème}. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de la Sociedad española REALIA PATRIMONIO, S.L.U., y de las Sociedades rumanas REALIA CONTESTI, S.R.L. REALIA ROMANIA, S.R.L. y REALIA ZAREA, S.R.L.
 - b) D. Íñigo Aldaz Barrera es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas REALIA Business, S.A., HERMANOS REVILLA, S.A., PLANIGESA, S.A. y BOANE 2003, S.A.U. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de las Sociedades españolas HALDURIA, S.L.U., MINDAZA, S.L.U., VALAISE, S.L.U. y de las Sociedades rumanas REALIA CONTESTI, S.R.L. REALIA ROMANIA, S.R.L. y REALIA ZAREA, S.R.L.; y representante de uno de los consejeros de las Sociedades francesas SIIC DE PARIS y SIIC DE PARIS 8^{ème}. Por último, es Administrador Único de la Sociedad portuguesa REALIA BUSINESS PORTUGAL – UNIPESSOAL, LDA, y de las Sociedades polacas WILANOW REALIA POLSKA, ZOO y REALIA POLSKA INWESTYCJE SPOLKA, ZOO.

26. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y personal directivo

Durante el ejercicio 2009 el Grupo ha satisfecho la cantidad de 2.514 miles de euros en concepto de remuneración a los miembros del Consejo de Administración, que corresponden a 1.279 miles de euros en concepto de sueldos y 1.235 miles de euros en concepto de atenciones estatutarias. En el ejercicio 2008, se satisfizo la cantidad de 2.544 miles de euros (1.372 miles en concepto de sueldos y 1.172 miles de euros en concepto de atenciones estatutarias). Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, no existían anticipos, dietas 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 25 y 51 miles de euros respectivamente para el ejercicio 2009 y 25 y 25 miles de euros respectivamente para el ejercicio 2008.

Los miembros de la Alta Dirección que no son miembros del Consejo de Administración, han percibido en conjunto una remuneración total en 2009 de 1.597 miles de euros y 2.050 miles de euros en 2008.

El Grupo ha aportado a planes de pensiones de contribución definida y primas de seguro de vida para el personal de la Dirección de 59 y 14 miles de euros respectivamente para el ejercicio 2009, y 58 y 11 miles de euros respectivamente para el ejercicio 2008.



CLASE 8.^a
MARCA DE FANTASÍA



0J4554310

27. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas prestados a las distintas sociedades que componen el grupo Realía Business por el auditor principal, así como por otras entidades vinculadas al mismo durante los ejercicios 2009 y 2008 han ascendido a 184 y 226 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 170 y 190 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 2009 a 155 miles de euros correspondientes principalmente a servicios de verificación y control, asesorías jurídicas y trabajos de consultoría informáticas. Durante el ejercicio 2008 los servicios prestados por el auditor principal y otras entidades vinculadas al mismo ascendieron a 40 miles de euros, correspondiente a los servicios prestados por el asesoramiento y formación en los procedimientos de prevención de blanqueo de capitales.

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

Gestión de capital

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios. El coste de capital así como los riesgos asociados a cada clase de capital son considerados por el Grupo, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las inversiones propuestas por las Áreas de Negocio.

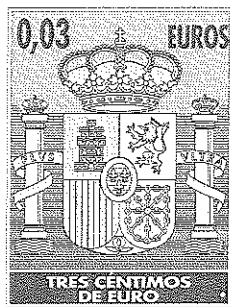
El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital semestralmente, así como el ratio de Deuda neta sobre GAV.

Los principios básicos definidos por el Grupo Realía 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.



CLASE 8.^a
CLASE 8.^a



0J4554311

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 Realía 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 Realía 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. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 15,6 millones de euros que la compañía ha provisionado por el riesgo correspondiente en 9,8 millones de euros. Con respecto a provisiones por insolvencias dentro del área de patrimonio, el grupo ha dotado 5,7 millones de euros, siguiendo una política prudente de análisis del riesgo y atendiendo a la normativa contable.

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 Realía Business, se mantiene una política activa en la gestión del riesgo de tipo de interés.

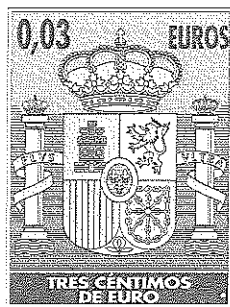
Dada la naturaleza de las actividades del Grupo, estrechamente ligadas a la inflación, la política financiera del mismo consiste en procurar que tanto los activos financieros circulantes, que proporcionan una cobertura natural a los pasivos financieros circulantes, como la deuda del Grupo, queden, en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

Por lo que respecta a la matriz Realía Business, S.A., no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. Esta decisión ha sido tomada tras analizar las expectativas de los mercados financieros y la estructura de su deuda, tras la firma del contrato de refinanciación en septiembre de 2009; no obstante, el Grupo sigue de cerca la posible evolución de dichos mercados que hagan necesario la contratación de coberturas de tipo de interés.

Aun así, el Grupo Realía 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 40,2 % sobre el endeudamiento financiero bancario del Grupo. Estas coberturas están realizadas en el área patrimonial, concretamente en las participadas Realía Patrimonio, SIC de París y Hermanos Revilla, alcanzando en total un importe global de 971,3 millones de euros.



CLASE 8.^a
BREVETADO



0J4554312

Respetando la política de que el instrumento utilizado en origen sea catalogado de cobertura, el Grupo Realía 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

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha ido deteriorando 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, 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 los próximos ejercicios.

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

Durante el ejercicio 2009 Realía Business, S.A. refinanció sus líneas crediticias, asegurándose la financiación de su Plan de Negocio para el período 2009 – 2012, quedando a salvo de las futuras incertidumbres de los mercados financieros. El grado de cumplimiento del citado plan ha hecho que la liquidez prevista en el Plan se supere en 182,2 millones de euros y el endeudamiento real sea un 20% menor que el previsto.

El área Patrimonial (Realía Patrimonio, S.L.U. y sus sociedades dependientes) tienen cubiertas todas sus necesidades financieras con el préstamo sindicado formalizado en 2007 por importe global de 1.495,8 millones de euros con vencimiento en 2017 y con amortizaciones pendientes en este período del 19,4% del principal.

Las actuales fuentes de financiación del Grupo Realía permiten tener cubiertas todas las necesidades financieras derivadas del Plan de Negocio para los ejercicios 2009 – 2012, emanadas de la elaboración de unos presupuestos muy restrictivos en ingresos y sin considerar ninguna desinversión de suelo ni de activos patrimoniales o financieros, por lo que cualquier operación de enajenación disminuiría estas necesidades. La compañía estima que a lo largo de este período trienal se podrán realizar operaciones de desinversión que reduzcan su deuda actual.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería consolidadas para el ejercicio 2010, elaborado sobre una base mínima de negocio recurrente, sin considerar operaciones extraordinarias de venta de suelos o activos inmovilizados, arroja una previsión de cobros de 308,8 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 367,4 millones de euros, da lugar a un cash flow neto negativo de 58,6 millones de euros.

El Grupo a día de hoy no conoce que existan problemas de liquidez dentro de las áreas de patrimonio y promoción inmobiliaria, ya que tiene cerrada la financiación a largo plazo de dichas actividades.

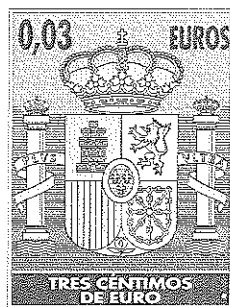
Riesgo de tipo de cambio

Una consecuencia del posicionamiento en los mercados internacionales del Grupo Realía 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.

Dada la escasa actividad internacional que el grupo tiene en mercados fuera de la zona euro, la exposición al riesgo de tipo de cambio es poco significativa.



CLASE 8.^a
LAW 1/1991



0J4554313

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2009 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo Realia Business ascendía a 2.224.999 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles €	2009	2008
Deudas con entidades de crédito	2.413.988	2.419.355
Tesorería y equivalentes	(188.989)	(139.982)
Endeudamiento financiero neto	2.224.999	2.279.373
Deudas netas sin recurso	1.430.685	1.370.697
Endeudamiento neto con recurso	794.314	908.676

Los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia, son los indicados a continuación:

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto bancario / Valor mercado Activos (LTV)	49,0%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	1,46

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 99,9% de la deuda concentrada en euros.
- 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.

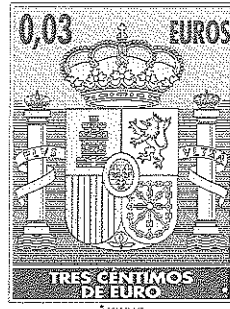
Derivados financieros de cobertura de riesgos

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.



CLASE 8.^a
POWELL & COY



0J4554314

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:

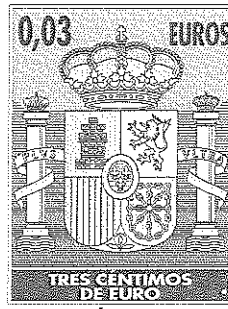
- Identificación y documentación formal en el origen de la relación de cobertura, así como del objetivo de la misma y la estrategia asumida por la entidad con respecto a la cobertura.
- Documentación con identificación del elemento cubierto, instrumento de cobertura y naturaleza del riesgo que se está cubriendo.
- Demostración prospectiva (analítica) de la eficacia de la cobertura.
- Mediciones ex post que sean objetivas y verificables.

A 31 de diciembre de 2009 el Grupo Realía Business tiene cerradas operaciones de cobertura de tipo de interés por un importe global de 971.271 miles de euros (964.141 miles de euros a 31 de diciembre de 2008), 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 31.12.09	Nocional a 31.12.08	Valoración a 31.12.09	Valoración a 31.12.08	Fecha vencimiento
Empresas consolidadas por integración global								
Realía Patrimonio	IRS	FE		26.783	25.975	-2.408	-2.048	30/06/2014
	IRS	FE		26.783	25.975	-2.396	-2.035	30/06/2014
	IRS	FE		53.565	51.950	-4.539	-3.769	30/06/2014
	IRS	FE		53.565	51.950	-4.927	-4.228	30/06/2014
	IRS	FE		53.565	51.950	-4.927	-4.228	30/06/2014
	IRS	FE		53.565	51.950	-4.793	-4.069	30/06/2014
	IRS	FE		26.782	25.975	-2.463	-2.114	30/06/2014
	IRS	FE		26.782	25.975	-2.408	-2.048	30/06/2014
	IRS	FE		53.565	51.950	-4.539	-3.769	30/06/2014
	IRS	FE		53.565	51.950	-4.927	-4.228	30/06/2014
	IRS	FE		53.565	51.950	-4.927	-4.228	30/06/2014
	IRS	FE		53.565	51.950	-4.793	-4.069	30/06/2014
	IRS	FE		26.782	25.975	-2.463	-2.114	30/06/2014
	IRS	FE		26.782	25.975	-2.408	-2.048	30/06/2014
	IRS	FE		26.783	25.975	-2.408	-2.048	30/06/2014
	IRS	FE		26.783	25.975	-2.396	-2.034	30/06/2014
SIIC de París	IRS	FE		26.550	27.250	-2.385	-2.071	30/06/2014
	IRS	FE		26.550	27.250	-2.331	-2.007	30/06/2014
	IRS	FE		53.100	54.500	-4.771	-4.143	30/06/2014



CLASE 8.^a
CLASE 8.^a



0J4554315

	IRS	FE	53.100	54.500	-4.396	-3.694	30/06/2014
	IRS	FE	53.100	54.500	-4.396	-3.694	30/06/2014
	IRS	FE	53.100	54.500	-4.771	-4.143	30/06/2014
	IRS	FE	26.550	27.250	-2.385	-2.071	30/06/2014
	IRS	FE	26.550	27.250	-2.331	-2.007	30/06/2014
Hermanos Revilla	IRS	FE	9.891	13.741	-366	-265	16/01/2012
Total integración global			971.271	964.141	-85.854	-73.172	

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 Realía 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%-120% de la varianza original de flujos. Esto es, que se consiga reducir la variabilidad de los flujos en un 80%-120% 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

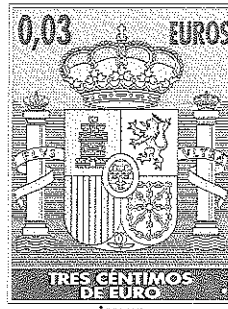
Aunque ciertos instrumentos de cobertura son reconocidos como especulativos, esto es sólo a efectos contables puesto que a efectos financieros y de gestión todas las coberturas realizadas por el Grupo Realía Business, en su inicio, tienen una operación financiera de sustento y una finalidad exclusivamente 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 había 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 sufrieron 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.



CLASE 8.^a
Clase 8.^a



0J4554316

Aquellas operaciones que no cumplen las condiciones contables de cobertura a 31 de diciembre de 2009 y 2008 son las siguientes:

	Tipo derivado	Nocional a 31.12.09	Nocional a 31.12.08	Valoración a 31.12.09	Valoración a 31.12.08	Fecha Vencimiento
Empresas consolidadas por Integración global						
Wilanow Realia	Cros Currency					
	Swap	-	4.200	-	345	06/03/2009
	Cros Currency	-	13.000	-	1.003	14/12/2009
	Swap					

A 31 de diciembre de 2009, la Sociedad no dispone de ningún derivado especulativo por haber vencido en el ejercicio.

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 2009 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)	(35,79)	33,66

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 22.250 miles de euros o unos ingresos de 22.250 miles de euros en el resultado antes de impuestos respectivamente.

2.- RIESGOS DE MERCADO:

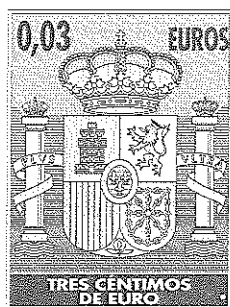
El Grupo Realia actúa en dos segmentos del mercado inmobiliario, como son la promoción de viviendas y el arrendamiento de inmuebles.

La actual coyuntura del sector inmobiliario ha producido un desfase de la oferta frente a la demanda existente durante 2009, que ha ocasionado ajustes de precios en los distintos productos inmobiliarios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los mismos.

Realia no ha sido ajeno a estas circunstancias y ha tenido que realizar los oportunos ajustes de precios que han impactado negativamente en la cuenta de explotación, bien por la venta realizada, bien por la oportuna provisión de ajuste de valor del activo a valor de mercado. Para 2010 Realia no estima que deba ajustar más sus márgenes operativos y tener nuevos recortes en su cuenta de explotación de forma significativa, pues todos los



CLASE 8.^a
LOS DERECHOS DE PATENTE



0J4554317

productos van ajustando su coste al valor medio de venta en que se ha materializado durante 2009, entendiendo que el próximo ejercicio no debe ser un año de mayor ajuste que lo realizado en el precedente, cuando el nivel de ventas ha sido muy superior al esperado en el plan de negocio.

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 ÍNDOLE LEGAL Y FISCAL:

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

4.- RIESGOS ECONÓMICOS:

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

5.- RIESGOS EN MATERIA DE PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE 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:

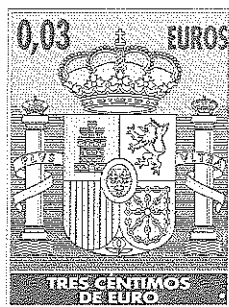
El Grupo cumple con las exigencias de las diferentes Normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios. De hecho cuenta con modelos de contratos específicos para aquellas Comunidades Autónomas que tienen legislación específica en esta materia. Asimismo, el Grupo tiene por norma contestar 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 de 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.



CLASE 8.^a
SOLAMENTE



0J4554318

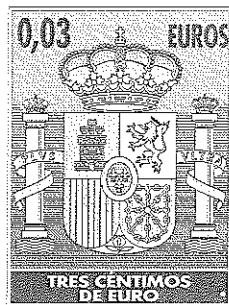
El Sistema PRINEX es una solución global de negocio que une la característica de un software de gestión empresarial universal con las ventajas de un ERP diseñado a la medida de las empresas que operan en el sector inmobiliario. Su utilidad a la hora de asegurar un comportamiento ético es que permite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

8.- OTROS RIESGOS:

Realia Business, S.A., a través de su filial participada al 100% Realia Patrimonio, S.L.U, posee una participación del 84,83% en la Sociedad francesa SIIC de París. Por normativa francesa, es preciso reducir dicha participación por debajo del 60% para seguir disfrutando de los beneficios fiscales de exoneración de impuestos de la actividad patrimonial. La fecha límite para esa adecuación correspondía al 31.12.2009, pero no ha sido cumplida. A partir de esa fecha, los beneficios fiscales quedan "en suspenso" hasta el 31.12.2010, fecha en la que, de no haberse cumplido, se perderán definitivamente los citados beneficios fiscales obtenidos bajo el citado régimen SIIC. Para 2010 el impacto del riesgo es la sujeción al régimen general de tributación de las sociedades francesas.



CLASE 8.^a
Clase 8.^a 2011



0J4554319

INFORME DE GESTIÓN REALIA BUSINESS CONSOLIDADO 2009

El grupo Realia desarrolla su actividad empresarial fundamentalmente en 2 grandes segmentos:

a) Actividad Patrimonial: consistente en la tenencia, adquisición, desarrollo y explotación de inmuebles destinados al arrendamiento por terceros. Sus productos lo constituyen básicamente oficinas y centros comerciales. Esta actividad se realiza a través de Realia Patrimonio S.L. y sociedades de carácter Patrimonial, normalmente dependientes de ella.

b) Promoción inmobiliaria de viviendas residencial: Esta actividad se desarrolla básicamente a través de la sociedad matriz del Grupo (Realia Business S.A.) y algunas otras pequeñas sociedades orientadas a la gestión de suelo y desarrollos más pequeños, en dichas sociedades normalmente la matriz posee posiciones mayoritarias. En el extranjero la actividad se desarrolla mayoritariamente con filiales 100% de Realia.

Esta actividad inmobiliaria, se realiza en España, Portugal, Polonia y Rumania. Dentro de España la actividad se desarrolla de forma descentralizada a través de 5 Delegaciones con actuaciones en:

- 1) Madrid; Castilla-La Mancha; Castilla-León; Aragón y Asturias
- 2) Cataluña
- 3) Valencia, Murcia y Baleares
- 4) Andalucía
- 5) Canarias

En menor cuantía y relevancia, la sociedad viene prestando servicios de gestión y administración a sus filiales, así como de gestión de activos, fundamentalmente suelo a Caja Madrid. Este último servicio se realiza a través de la sociedad participada 100% Valaise S.L.

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

VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS:

En el ejercicio 2009, se han producido las siguientes alteraciones dentro del inmovilizado financiero:

Altas:

Ninguna

Bajas:

En el mes de julio se produjo la liquidación de la sociedad Astaco.

En el mes de diciembre se produjo la venta de la totalidad de la participación de la sociedad Marina San Antonio Abad S.L.

Variaciones:

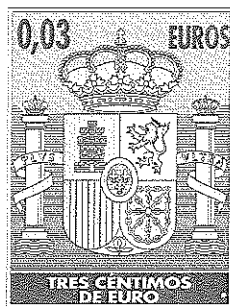
Las variaciones más significativas han sido:

En el mes de abril se produjo una ampliación de capital en RyG-55 Promociones Alcarreñas, S.L., totalmente suscrita por los socios minoritarios, lo que originó una disminución de la participación de Realia Business, S.A. pasando a ser un 53,40%.

En SIIC de París, se ha incrementado la participación efectiva en un 1,86%, como consecuencia de pequeñas adquisiciones, un 0,18% y por la ampliación de capital realizada en junio un 1,68%.



CLASE 8.^a



0J4554320

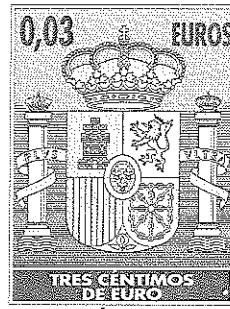
MAGNITUDES ECONOMICO-FINANCIERAS

A nivel consolidado las principales magnitudes en M. € del grupo y su evolución han sido las siguientes:

Millones de euros			
	2009	2008	% Var.
INGRESOS	382,6	468,8	-18,4%
Alquileres	180,2	176,9	1,9%
Venta de activos (resultado)	52,8	25,3	108,8%
Promociones	142,0	203,6	-30,3%
Suelo	0,0	48,5	-100,0%
Otros Patrimonio	1,8	12,8	-86,1%
Otros Promociones	5,7	1,6	249,0%
MARGEN BRUTO	199,9	244,1	-18,1%
Alquileres	144,4	143,3	0,8%
Venta de activos (resultado)	52,8	25,3	108,7%
Promociones	0,8	33,6	-97,8%
Suelo	0,0	30,9	-100,0%
Otros Patrimonio	0,3	10,9	-97,2%
Otros Promociones	1,7	0,0	100,0%
GASTOS GENERALES	-24,0	-32,4	25,9%
Área Patrimonio	-8,5	-15,3	44,3%
Área Promociones	-15,4	-17,1	9,7%
EBTIDA	176,0	211,7	-16,9%
Área Patrimonio	189,0	164,4	15,0%
Área Promociones	-13,0	47,3	-127,6%
AMORTIZACIONES, PROVISIONES Y OTROS	-63,3	-115,4	45,2%
Área Patrimonio	-35,0	-36,3	3,6%
Área Promociones	-28,3	-79,1	64,4%



CLASE 8.^a

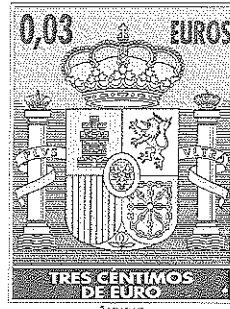


0J4554321

BENEFICIO NETO DE EXPLOTACION	112,7	96,3	17,0%
Área Patrimonio	154,0	128,1	20,2%
Área Promociones	-41,3	-31,8	-29,9%
RESULTADO FINANCIERO NETO	-97,7	-106,5	8,3%
Área Patrimonio	-66,6	-71,8	7,3%
Área Promociones	-31,1	-34,7	10,4%
PERDIDAS DETERIORO INMOVILIZADO	-80,4	-45,5	-76,8%
Área Patrimonio	-78,9	-41,9	-88,3%
Área Promociones	-1,5	-3,6	58,8%
OTROS RESULTADOS	-2,6	15,1	-116,9%
Área Patrimonio	0	18,6	-100,0%
Área Promociones	-2,6	-3,5	25,9%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	-67,9	-40,6	-67,4%
Área Patrimonio	8,5	33,0	-74,1%
Área Promociones	-76,4	-73,6	-3,8%
IMPUESTO DE SOCIEDADES	14,1	11,9	-18,2%
Área Patrimonio	-7,2	-9,9	27,5%
Área Promociones	21,3	21,8	-2,5%
BENEFICIO DESPUES DE IMPUESTOS (BDI)	-53,8	-28,6	-87,9%
Área Patrimonio	80,3	65,0	23,5%
Área Promociones	-53,6	-48,1	-11,4%
BDI ATRIBUIBLES A SOCIOS EXTERNOS	0,4	17,2	-97,7%
Área Patrimonio	2,6	14,5	-81,8%
Área Promociones	-2,3	2,7	-183,5%
BDI ATRIBUIBLES A DOMINANTE	-54,2	-45,8	-18,3%
Área Patrimonio	1,1	8,6	-87,1%
Área Promociones	-55,3	-54,4	-1,6%



CLASE 8.^a
400 100000



0J4554322

Del análisis del cuadro precedente podemos destacar:

1.- Cifra de Ingresos:

La cifra de ingresos del Grupo ha alcanzado el importe de 382,6 M. €, lo que supone un descenso del 18,4 % respecto al 2008.

El área de promociones, que representa el 38,6 % de la cifra de ingresos total, su importe se ha reducido en un 28 % respecto al 2008. Los motivos que explican este descenso son;

a) El esfuerzo de ajuste de precios que la compañía ha realizado en todos sus productos, con el objetivo de adecuarlos a la realidad del mercado y con el propósito de dar rotación a los activos y hacer tesorería; así como la constante y creciente desaceleración del sector inmobiliario, la restricción del crédito, el alto grado de desempleo y las tasas negativas de crecimiento del PIB que hacen que el grado de confianza de los compradores de viviendas haya disminuido, a pesar de que siga existiendo una demanda latente de producto residencial.

b) Reducción del 19,4 % en el número de viviendas entregadas en 2009 con respecto a 2008.

c) el número e importe de transacciones de suelo en 2009 ha sido nulo en nuestra sociedad, al igual que la tónica del sector Inmobiliario.

Por último destacar, que a pesar de todas las dificultades expuestas el Grupo Realia en este ejercicio ha superado en un 100,6 % el número de viviendas que tenía previstas de entregar en su Business Plan de refinanciación de su deuda, habiendo alcanzado las 634 unidades.

El área de patrimonio representa el 61,4 % de la cifra de ingresos total, su importe se ha incrementado el 9,2 % respecto al 2008. Los motivos que explican esta variación son:

- a) las rentas obtenidas por los alquileres han seguido estables, con un incremento de 1,9 %.
- b) el incremento de los ingresos por la venta de activos en operaciones de rotación se ha incrementado un 108,8 %, que se ve contrarrestado por el descenso del 86,1 % de otros ingresos del área de patrimonio.

Margen Operativo:

Alcanza los 199,9 M. € y se ha reducido en un 18,1% respecto a 2008, y con las siguientes contribuciones:

a) Los alquileres han mantenido su margen, con un ligero incremento del 0,8 % respecto a 2008. Esto constata que a pesar de las tensiones que ha vivido el mercado de alquileres y la elevación de las desocupaciones; en el grupo Realia se ha mantenido debido a la calidad prime de sus activos.

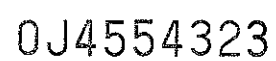
b) El margen por la rotación de activos se ha incrementado en un 108,7 % respecto a 2008 y corresponde básicamente a la venta del centro Comercial Nervión Plaza.

c) La falta de venta de suelo ha hecho que este año no haya aportación alguna a este margen por parte de esta actividad.

d) El margen de promociones se ha desacelerado un 97,8 % respecto a 2008, reduciendo su aportación al margen, pasando de un 13,76 % en 2008 al 0,4 % en 2009, por los motivos expuestos en el apartado de ingresos.

Gastos Generales:

La reducción del 25,9 % de los gastos generales es el resultado de una política de contención y eliminación de gastos no operativos que resten la caída de márgenes y de ingresos del grupo. Esta política también continuará y dará sus frutos en ejercicios venideros y deberá adecuarse a la evolución de los mercados.



Ebitda:

Interanualmente ha disminuido un 16,9 % respecto a 2008, motivado por la caída de márgenes de las promociones al haberse ajustado los precios de los activos a la demanda actual y que hace que su contribución al ebitda de la compañía sea negativo, sin embargo el área patrimonial sigue en su línea de años anteriores y es donde el Grupo obtiene prácticamente la totalidad del ebitda.

Amortizaciones y Provisiones:

Las amortizaciones se han mantenido estables en la cifra de 34,2 M. € dado que las desinversiones más significativas se han producido en el mes de Diciembre y han tenido poco impacto en la cifra final.

Por otro lado las provisiones por depreciación de existencias y por otras operaciones comerciales (litigios, insolvencias..) han supuesto un impacto de 28,8 M € que supone decremento del 64,3 % respecto a 2008.

Beneficio de explotación:

El beneficio de explotación se ha visto incrementado en 17 % con respecto al ejercicio 2008 ascendiendo al importe de 112,7 M €, dicho incremento esta motivado por la disminución de la dotación de provisiones de existencias de suelos, promociones en curso y terminados.

Resultado Financiero Neto:

La deuda neta bancaria del grupo se ha reducido en 55 M.€, lo que supone una disminución del 2,4% respecto al ejercicio precedente; a pesar de las inversiones realizadas ha sido superiores a las desinversiones. A ésta reducción han contribuido decisivamente el préstamo participativo de 50 M.€ de cada uno de los socios FCC y Caja Madrid, así como a una política de reducción de costes y de generación de tesorería en el negocio corriente.

Los gastos financieros del grupo se han reducido un 17,7 % respecto a 2008, alcanzando un importe de 110,2 M.€ frente a los 133,9 M.€ del ejercicio precedente, esta reducción se basa en la contención de la deuda y la bajada de los tipos de interés.

El grupo Realia, con efectos desde 1 Enero 2008 viene aplicando el criterio de capitalización de gasto financieros tanto en su inmovilizado en curso, como en los suelos o promociones con desarrollo en curso; el importe activado en 2009 en dichos activos ha sido de 5,7 M.€.

En abril de 2007, se firmó el préstamo sindicado de Realia Patrimonio y de SIIC de París, por un importe global de 1.632 M. € y vencimiento en 2017, lo que supuso una nueva estructura financiera del Grupo y que al cierre de 2009, la deuda por este sindicado, tras diversas amortizaciones y rebaja de límites, alcanza la cifra de 1.495,9 M. €.

En Septiembre de 2009, Realia Business firmó la refinanciación de toda su deuda financiera bancaria, e incrementó los límites, respecto a 2008, en 204 M. €, la operación se realizó con el pool bancario de la compañía y mediante la firma de un crédito sindicado. Las principales características de la refinanciación son:

Límite de financiación: 1.001,1 M. €.

Plazo: 30/12/2012

Coste operación: Euribor periodo + 200 pb

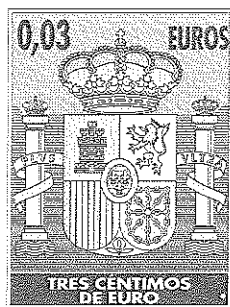
Garantías: % variable de pignoración de acciones Realia Patrimonio e Hipoteca sobre suelos de Realia Business.

Covenants: Mantenimiento de un VTL mínimo del 125%

El interés medio ponderado de la deuda se situó en el 2,01 %.



CLASE 8.^a
CLASE 8.^a



0J4554324

Pérdidas por deterioro del inmovilizado:

Las pérdidas por deterioro del inmovilizado han subido un 76,7 % respecto al 2008. El Grupo Realia ha dotado provisión por importe de 80,4 M € en activos afectos al área de patrimonio.

Las dotaciones del área patrimonial se justifican por la caída de rentabilidades y subida de yields que han hecho que las compras efectuadas entre 2006 y 2008 hayan sufrido deterioro de valor, fundamentalmente en los activos procedentes de la compra realizada en 2006 de SIIC de París.

A pesar de estos incrementos de provisiones, el comportamiento de los valores patrimoniales del Grupo Realia ha sido buena respecto a las caídas medias que se han producido en la valoración de todos los activos inmobiliarios, y que se justifica por:

a) Realia tiene valorados todos sus activos a valores históricos, no habiendo sufridos revalorizaciones por fusiones o puesta de valor a mercado.

b) La calidad de los activos patrimoniales es prime, lo cual le hace menos vulnerable a las caídas de valor.

Realia no ha aflorado ninguna plusvalía latente de los activos, tanto patrimoniales como de promoción.

Otros Resultados:

Los otros resultados de carácter financiero se han reducido en un 116,9 %, debido a que durante el ejercicio 2009 no se ha materializado la venta de ninguna participación financiera en la SIIC de París.

Resultado Neto Atribuible:

Después del impacto fiscal, el resultado neto atribuible ha sido un 87,9 % inferior al del ejercicio 2008, situándose en los -53,8 M.€. Las pérdidas de este ejercicio tienen su origen en la pérdida de margen operativo del área de promociones, la falta de operaciones de venta de suelo y las dotaciones para amortizaciones y provisiones descritas anteriormente.

Sin el efecto de las provisiones por pérdida de valor de los activos, el resultado del grupo habría sido positivo en 16,23 M. €.

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:

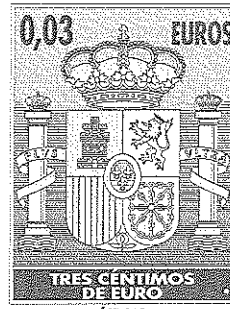
Área de Patrimonio

	2009	2008	% Var.
Edificios en explotación (m ²)	563.152	498.581	12,9%
Edificios en Curso (m ²)	141.110	224.488	-37,1%
TOTAL M2	704.262	723.069	-2,6%
% de ocupación	90,6%	96,7%	-6,3%

Dentro de los datos de edificios en curso, se encuentran contabilizados algunos desarrollos que en este momento el Grupo tiene ralentizados hasta que el mercado socioeconómico se dinamice.



CLASE 8.^a
MARCAS Y SÍMBOLOS



0J4554325

El incremento de la desocupación en 2009 sobre el ejercicio precedente obedece fundamentalmente a la nueva comercialización, iniciada a partir del mes de Septiembre, del edificio Torre Fira (Barcelona), eliminado este efecto el % de ocupación habría alcanzado en 94,4 %.

Área de Promociones

Preventas del periodo	2009	2008	%Var.
En Millones de €	138,4	75,9	82,3%
En unidades (1)	665	326	104,0%

(1) Las unidades inmobiliarias la forman viviendas, oficinas y locales.

Como puede observarse la decisión tomada por Realia de ajuste de precios a la situación del mercado actual han dinamizado ostensiblemente las preventas, a pesar de la falta de financiación y del entorno macroeconómico.

La cartera de preventas al cierre de 2009 alcanza el importe de 64,2 M. €, que corresponde a 268 unidades inmobiliarias, y deducidos 43,5 M. € que corresponde a 168 unidades de preventas anuladas durante todo el ejercicio. La reserva de suelo asciende a los 3,2 M. de m2 edificables.

Situación Financiera:

Podemos resumir la estructura de la deuda del Grupo en los siguientes parámetros:

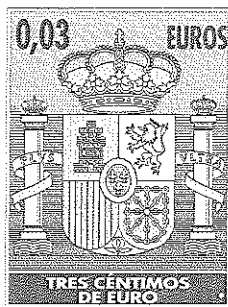
	2009	2008	% Var.
Préstamos Sind. patrimonio	1.482,3	1.379,6	
Préstamo Sind. promociones	707,8	-	
Créditos/ptmos bilaterales	85,5	877,4	
Préstamos Hipotecarios	132,9	152,5	
Total Deuda Bancaria Bruta	2.408,5	2.409,5	0,0%
Tesorería	160,3	117,2	
Equivalentes de tesorería	28,7	22,8	
Total Deuda Bancaria Neta	2.219,5	2.269,5	-2,2%
Ptmos participac. Empr. Asoc.	101,3	-	
TOTAL DEUDA FINAN. NETA	2.320,8	2.269,5	2,3%

Los vencimientos de la deuda bruta son:

Año 2010	3,9 %
2011	4,7 %
2012	32,1 %
2013 o más	59,3 %



CLASE 8.^a
Clase 8.^a de la Clasificación de la Propiedad Industrial



0J4554326

Respecto a la cobertura de la deuda bruta, el Grupo Realia tiene cubierta mediante instrumentos IRS un 40,2 % de la misma y por un plazo que vence en Julio 2014.

Valoración de Activos:

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

Millones €	2009	2008
Valoración activos Patrimonio	2.910,2	3.133,6
Valoración activos Promoción y Suelo	1.639,4	2.011,8
TOTAL VALOR ACTIVOS	4.549,6	5.145,4

El descenso del 11,6 % en la valoración de los activos de patrimonio, promoción y suelo, obedece fundamentalmente a:

- 1) Falta de compra de activos para reponer las entregas efectuadas durante 2009.
- 2) La nueva caída del valor de todos los suelos del grupo, motivada por la situación general del sector, donde la falta de operaciones de compraventa ha sido una constante y las mínimas expectativas de recuperación que se tienen en el corto plazo.
- 3) Caída en el sector de las rentabilidades esperadas de los activos patrimoniales y subidas de yields.

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 49 %.

Patrimonio Neto:

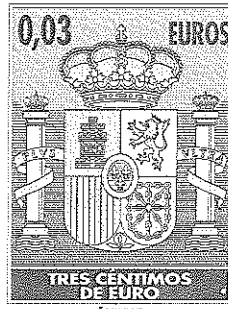
El patrimonio neto atribuido a dominante del Grupo Realia al cierre de ejercicio es de 508,9 M €, que supone una minoración de 58,2 M. € (-10,3% respecto al ejercicio precedente), habiéndose producido los siguientes movimientos de variación del mismo:

Patrimonio neto dominante 31/12/08	567,0 M €
Resultado 2009	-54,2
Cambios valor razonable instrumentos financieros	-9,4
Operaciones con valores propios	10,2
Variaciones perímetro consolidación	1,4
Otros Ajustes	-6,1
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO 31/12/09	508,9 M €

El valor de mercado de los activos de acuerdo a la valoración a 31/12/2009, efectuada por CB Richard Ellis asciende a 4.549,6 M €, enfrentada a los valores contables de los mismos, pone de manifiesto unas plusvalías atribuibles a dominante, después de deducir los correspondientes impuestos, de 686,4 M €, que sumado a los fondos propios de Realia, da un NAV después de impuestos de 1.195,3 M €, lo que supone un NAV (después de impuestos) por acción de 4,34 €, deducida la autocartera.



CLASE 8.^a



0J4554327

Datos Bursátiles

A pesar del difícil ejercicio 2009 que ha tenido toda la economía mundial y especialmente la española, las bolsas cerraron un buen ejercicio en revalorización. El valor Realia no ha sido ajeno a dicha tendencia y su evolución se refleja en los siguientes datos:

Cotización al cierre 2008 (€/acción)	1,55
Cotización al cierre 2009 (€/acción)	1,66
Variación de cotización (%)	7,10
Capitalización bursátil al cierre (Millones €)	460,4
Cotización máxima del periodo	2,34
Cotización mínima del periodo	1,49
Efectivo medio diario negociado (Millones €)	0,3
Volumen Medio diario contratación (acciones)	177.350

Al cierre del ejercicio Realia tenía una autocartera de 1.871.023 acciones que representan el 0,6745 % del total de acciones y a un precio medio de 2,05 € por acción.

Durante el ejercicio se ha procedido a la venta de 6.824.846 acciones (2,46 %) que ha supuesto una pérdida patrimonial para la sociedad de 28,0 M. €

Acciones propias:

Durante el ejercicio 2009 el movimiento de las acciones propias ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	Coste Adq.
Acciones propias al cierre 2008	6.824.846	42,0 M €
Adquisiciones 2009	1.871.023	3,8 M €
Ventas 2009	6.824.846	42,0 M €
Acciones propias al cierre 2009	1.871.023	3,8 M €

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, el Consejo de Administración no ha tomado acuerdo alguno sobre el destino final previsto para las citadas acciones propias.

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

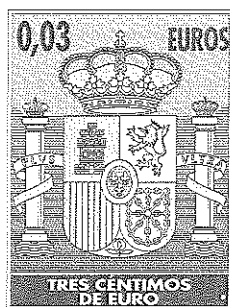
Los principios básicos definidos por el Grupo Realia Business en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- 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.



CLASE 8.ª

CLASE 8.ª



0J4554328

- 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 Realia 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. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 15,6 M € que la compañía ha provisionado el riesgo correspondiente y que lo ha estimado en 9,8 M €. Respecto a provisiones por insolvencias dentro del área de patrimonio, el grupo ha dotado 5,7 M €, siguiendo una política prudente de análisis del riesgo y atendiendo a la normativa contable.

Riesgo de tipo de interés

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

Por lo que respecta a la matriz Realia Business S.A. no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés, decisión tomada tras analizar las expectativas de los mercados financieros y la estructura de su deuda, tras la refinanciación de Septiembre/09; no obstante el grupo sigue de cerca la posible evolución de dichos mercados que hagan necesario la contratación de coberturas de tipo de interés.

Las coberturas de tipo de interés están realizadas en al área Patrimonial, concretamente en las participadas Realia Patrimonio, SIIIC de París y Hermanos Revilla, en conjunto alcanzan un importe global de 971,3 M €. Que representa un 40,2 % del total de la deuda bancaria bruta.

Riesgo de liquidez

El grupo Realia mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de líneas 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.

Durante el ejercicio 2009 Realia Business S.A., refinanció sus líneas crediticias, asegurándose la financiación de su plan de Negocio 2009-2012, quedando a salvo de las futuras incertidumbres de los mercados financieros. El grado de cumplimiento del citado plan ha hecho que la liquidez prevista en el Plan de Negocio se supere en 182,2 M. € y el endeudamiento real sea un 20% menor que el previsto.

El área patrimonial (Realia Patrimonio y sus sociedades dependientes) tienen cubiertas todas sus necesidades financieras con el préstamo sindicado por importe global de 1.495,8 M. € con vencimiento en 2017 y con amortizaciones parciales pendientes en este periodo de solo el 19,4 % del principal.

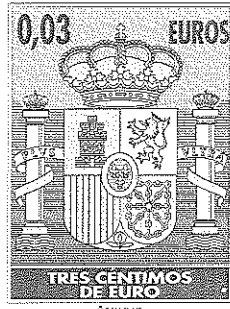
Las actuales fuentes de financiación de Realia permite tener fondeadas todas las necesidades financieras derivadas del plan de negocio 2009-12, emanadas de la elaboración de unos presupuestos muy restrictivos en ingresos y sin considerar ninguna desinversión de suelo ni de activos patrimoniales o financieros, por lo que cualquier operación de enajenación disminuiría esas necesidades. La compañía estima que a lo largo de ese periodo trianual se podrán realizar operaciones de desinversión que reduzca la deuda actual.

Riesgo de tipo de cambio

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



CLASE 8.^a
CLASE 8.^a



0J4554329

Otros Riesgos:

- 1) Realia Business a través de su filial 100% Realia Patrimonio posee una participación del 84,83% en la SIIC de Paris. Por normativa francesa, es preciso reducir esa participación por debajo del 60% para seguir disfrutando de los beneficios fiscales de exoneración de impuestos de la actividad patrimonial. Las fechas límite para esa adecuación son 31/12/09 en la que esos beneficios fiscales quedan "en suspenso" hasta el 31/12/10, fecha en la que de no haberse cumplido, se perderían definitivamente los citados beneficios fiscales obtenidos bajo el citado régimen SIIC. Para 2010 el impacto del riesgo es la sujeción al régimen general de tributación de las sociedades francesas.
- 2) Riesgo de Mercado: La actual coyuntura del sector inmobiliario ha producido un desfase de la oferta frente a la demanda existente durante 2009, que ha ocasionado ajustes de precios en los distintos productos inmobiliarios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los mismos.

Realia no ha sido ajeno a estas circunstancias y ha tenido que realizar los oportunos ajustes de precios que han impactado negativamente en la cuenta de explotación, bien por la venta realizada, bien por la oportuna provisión de ajuste de valor del activo a valor de mercado. Para 2010 Realia no estima que deba ajustar más sus márgenes operativos y tener nuevos recortes en su cuenta de explotación de forma significativa, pues todos los productos van ajustando su coste al valor medio de venta en que se ha materializado durante 2009, entendiendo que el próximo ejercicio no debe ser un año de mayor ajuste que lo realizado en el precedente, cuando el nivel de ventas ha sido muy superior al esperado en el plan de negocio.

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.

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 registrarán por la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones complementarias.

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

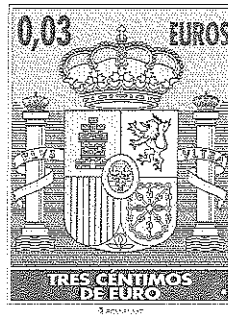
La tenencia de una acción implica la sumisión a los Estatutos Sociales y a las decisiones del Consejo de Administración y de la Junta General, sin perjuicio de los derechos de impugnación y separación previstos por la Ley.

Transmisibilidad de valores.

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



CLASE 8.^a
PROCESOS DE INVENTARIO



0J4554330

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 indirectos
D ^a Esther Koplowitz Romero de Joseu	0	83.276.409
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	75.457.946	7.818.463
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	0	76.697.551
Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A.	76.697.551	0
Inmobiliaria Lualca, S.L.	13.923.816	0
D. Luis Canales Burguillo	0	13.923.816
Interprovincial, S.L.	13.889.584	0
Grupo Pra, S.A.	13.878.816	0
Compañía Meridional de Inversiones, S.A.	0	13.871.845
Noriega, S.A.	6.080.723	7.788.077

Restricción al derecho de voto.

No existen limitaciones o restricciones a derecho de voto.

Pactos parasociales:

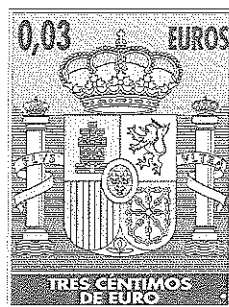
Existen dos pactos:

- 1º) De una parte, las sociedades Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., Grucycsa, S.A. y Corporación Financiera Hispánica, S.A. (FCC), y de otra las sociedades Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. (Caja Madrid), todas ellas como socios de RB Business Holding, S.L. suscribieron el día 8 de mayo de 2007 un pacto cuyo objetivo principal se refiere a la dirección de las políticas financieras y de explotación de REALIA Business, S.A. En virtud de este pacto, Doña Esther Koplowitz a través del Grupo FCC se atribuía la totalidad de la participación de RB BUSINESS HOLDING, S.L. en Realia (51%), en cumplimiento de lo establecido en el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores y del artículo 42 del Código de Comercio. Este pacto se elevó a público mediante Acta de Protocolización autorizada por el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, el día 3 de julio de 2007, bajo el número 2.545 de su protocolo. Se puede consultar en su integridad en la web de la CNMV (www.cnmv.es) y en la web de REALIA Business, S.A. (www.realia.es).

El 20 de febrero de 2009, FCC y CAJA MADRID, comunicaron a la CNMV que, con el objeto de reforzar las perspectivas de futuro de REALIA, consideran conveniente para el interés tanto de ésta como de sus accionistas, apoyar un Plan de fortalecimiento y actuación del negocio de dicha entidad, que permita robustecer su posición competitiva en sus actividades de patrimonio en renta, promoción y gestión de suelo.



CLASE 8.^a
DISEÑO DE MARCA



0J4554331

Ese Plan incluye como principales aspectos, los siguientes:

- a) Reforzar la solidez de la estructura financiera de REALIA, mediante la optimización del vencimiento de la deuda financiera, de acuerdo con la caja generada por su cartera equilibrada de activos en renta y promoción. Esta medida incluye la posibilidad de aumentar los fondos propios de REALIA, como complemento a la financiación ajena.
- b) Estudiar la posibilidad de promover la incorporación a REALIA de algún nuevo socio, con participación significativa y estable, que aporte valor y posibilidades de desarrollo futuro de la sociedad.
- c) En línea con lo anterior, el 31 de diciembre de 2008, FCC y Caja Madrid pactaron modificar su relación contractual respecto a REALIA. Dicho acuerdo, que se encuentra publicado en las web de la CNMV y de REALIA, tuvo como consecuencia que el 31 de diciembre de 2008 FCC dejara de integrar REALIA dentro de su Grupo consolidado y, adicionalmente, preveía, si concurrían determinadas circunstancias, la disolución de la sociedad RB Business Holding, S.L., sociedad tenedora del 51% de las acciones de REALIA, y la adjudicación de dichas acciones, a partes iguales, a FCC y CAJA MADRID.

En consecuencia con ello:

1. RB Business Holding, S.L., en Junta General Extraordinaria celebrada el día 19 de febrero de 2009, acordó su disolución.
2. FCC y CAJA MADRID, en virtud de acuerdo igualmente publicado en las web de la CNMV y de REALIA, han decidido mantener el compromiso de permanencia en el capital de REALIA, aún después de la disolución de RB Business Holding, S.L., con objeto de mantener la estabilidad accionarial de REALIA y fomentar su desarrollo futuro.

En la Junta General Ordinaria de Accionistas de REALIA Business, S.A. y de RB Business Holding, S.L., ambas celebradas el día 9 de junio de 2009, se acordó la fusión por absorción de la primera, como absorbente, y la segunda, como absorbida. Dicha fisión fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 25 de septiembre de 2009.

- 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.

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

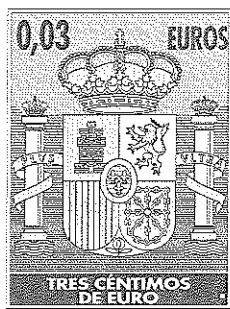
Nombramiento de Consejeros:

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.



CLASE 8.^a
DISEÑO



0J4554332

Reelección de Consejeros:

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

Evaluación de Consejeros:

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

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

Remoción de Consejeros:

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

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

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 y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones.

De los miembros del Consejo de Administración sólo tienen poderes generales D. Ignacio Bayón Marín y D. Íñigo Aldaz Barrera, quienes tienen las facultades necesarias para el normal funcionamiento de la compañía. En cuanto a la posibilidad de emitir o recomprar acciones, la primera de esas facultades (emitir acciones) no la tiene ninguno de los miembros del Consejo de Administración; la segunda (recomprar) la tiene el Consejo de Administración en virtud del acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas en su sesión celebrada con carácter ordinario el día 9 de junio de 2009.

Acuerdos significativos:

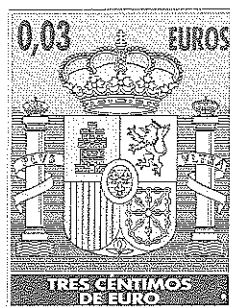
No hay acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición.

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 sean cesados o despedidos de forma improcedente.



CLASE 8.^a
BREVETADO



0J4554333

PREVISIONES PARA EL AÑO 2010

Área de Promociones:

Durante 2009 ha continuado la atonía dentro del sector inmobiliario, no obstante con la adecuación de precios a la demanda del mercado, ha sido posible incrementar notablemente el número operaciones de ventas formalizadas en 2009, respecto al año precedente. En relación al segmento de venta de suelo, las operaciones han sido prácticamente nulas.

Las previsiones para el ejercicio 2010 aventuran que se mantendrá la baja cifra de ventas mientras el paro no se reduzca, el acceso a la financiación no se restablezca y vuelva la confianza de adquirente de viviendas; pues es constatable que existe una demanda latente de compradores de vivienda, que por los motivos expuestos anteriormente no materializan sus inversiones. Respecto a la venta de suelo, podemos constatar que la demanda se ha movido a finales del 2009 interesándose en suelo muy maduros y principalmente para vivienda protegida.

No obstante la cartera de preventas en arras y contratos privados cubre para el 2010 el 77 % de la cifra presupuestada de entregas. La dirección del Grupo estima que el objetivo de ventas previsto para cubrir presupuesto serán alcanzables, a pesar de la situación de mercado actual y que se debe centrar en la venta del actual producto terminado o en ejecución con elevado grado de avance. En 2010 se espera iniciar o relanzar algunas promociones donde los márgenes permitan a la compañía adecuarse a la actual demanda.

En el segmento de venta de suelo se analizarán propuestas de venta de determinados suelos maduros y especialmente con destino a vivienda protegida y que Realia no tenga intención de desarrollar directamente.

A pesar de la situación del mercado, 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 redundará en la cuenta de resultados cuando la situación de mercado se reestablezca.

Área de Patrimonio:

El Grupo Realia Business tiene canalizado su actividad patrimonial a través del subgrupo de sociedades de Realia Patrimonio (100% de Realia Business). A lo largo del 2009, se ha incorporado al portfolio de Realia 2 nuevos activos: a) C.C. Leganés Plaza 51.603 m2 de SBA; b) edificio oficinas sito Hospitalet (Barcelona) denominado Torres Fira con una superficie alquilable de 31.959 m2. El primero de ellos fue un desarrollo propio, mientras que el segundo fue un "llave en mano".

Respecto al capítulo de desinversiones, la más significativa ha sido:

- a) Centro Comercial "Nervión Plaza" sito en Sevilla con una superficie de 16.084 m2 SBA y 1.274 plazas de parking. El importe de la venta fue de 93,8 M. €, y aportó un resultado de 53,3 M. € al grupo.
- b) Varios pequeños edificios de oficinas propiedad de SIIC de Paris y de SIIC 8em, no estratégicos, y que suponían en su conjunto una superficie de 3.082 m2.

Después de todas estas entradas y salidas de activos, la superficie bruta sobre rasante en alquiler se ha incrementado un 12,95 %, pasando a ser de 563.152 m2.

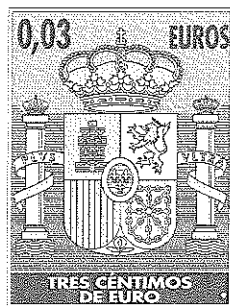
Para el año 2010, y dada la situación del entorno socioeconómico y de consumo, el grupo ha retrasado las inversiones en nuevos desarrollos propios.

Durante 2009 y dentro del contexto de la economía española se produjo un estancamiento; y en determinados tipos de activos y productos una bajada de los grados de desocupación, con el consiguiente impacto en la cuenta de explotación, rentabilidades y valor de los activos.

La tipología de activos que posee el Grupo Realia, donde la mayoría de los activos de oficinas se encuentran en zonas prime, tanto en España como en París; así como el conjunto de centros comerciales que posee, que son centros ubicados en el casco urbano de las ciudades, permitirá a Realia, al igual que en 2009, seguir contando con elevados niveles de ocupación en los 2 segmentos de alquileres, y que el impacto en la cuenta de explotación será reducido.



CLASE 8.^a
REGISTRO



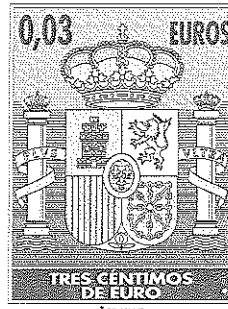
0J4554334

A pesar de la contracción del mercado, el Grupo Realia seguirá rotando aquellos activos en alquiler que crea que han alcanzado su madurez en la creación de valor para el accionista, y que contribuyan al resultado del grupo, así como seguirá estudiando aquellas posibles inversiones que puedan aportarle rentabilidad y valor al grupo.

La posición financiera de Realia ha mejorado positivamente tras la firma de la refinanciación de la sociedad Matriz y que garantiza la solidez y solvencia de la compañía para el periodo refinanciado (30 Diciembre 2012), y que lo avala el superavit del flujo de caja generado con respecto al previsto en el plan de negocio para el primer año, que se sitúa en el 187,9%.



CLASE 8.^a
VALOR FISCAL



0J4554335

Anexo I

	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje Participación Efectiva Sociedad Titular	Miles de Euros			
					Coste Neto de la participación	Datos entidad participada 100%		
						Capital	Reservas y Resultados	Resultado antes de Impuestos
Sociedades Consolidadas por Integración Global:								
Portfolio de G.A.C., SAU	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Patrimonio	Inmobiliaria	100,00%	16.015	16.000	(3.665)	(1.169)
Realia Business Portugal, Unipessoal, Lda.	Avda. da Liberdade, 249 (Lisboa)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	5.280	250	2.291	748
Valaise, SLU	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	10	10	1.818	2.600
Realia Polska Investyche, Sp Zoo (b)	Ul, Pulawska, 182 (Varsovia)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	4.070	4.070	(2.381)	(413)
Wilanow Realia, Sp Zoo (c)	Ul, Pulawska, 182 (Varsovia)	Realia Business	Inmobiliaria	0,06%	0,24	4.222	(1.273)	1.314
Wilanow Realia, Sp Zoo (c)	Ul, Pulawska, 182 (Varsovia)	Realia Polska	Inmobiliaria	99,94%	4.284	4.222	(1.273)	1.314
Mindaza, SLU	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	51	60	9	0
Haiduria, SLU	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	9	10	0	0
Asuntos Generales Inmobiliarios, SA	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Patrimonio	Inmobiliaria	99,42%	11.102	4.147	11.551	(690)
Asuntos Generales Inmobiliarios, SA	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	0,58%	91	4.147	11.551	(690)
Société d'Investissements Immob. Cotée de Paris (d)	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	84,28%	536.314	43.626	299.446	706
Société d'Investissements Immob. Cotée de Paris (d)	24, Place Vendôme (Paris)	Realia Patrimonio	Inmobiliaria	0,00%	0	43.626	299.446	706
Société d'Investissements Immob. Cotée de Paris 8 ^{ème} (d)	24, Place Vendôme (Paris)	Realia Business	Inmobiliaria	82,00%	40.212	30.000	18.494	4.031
Société d'Investissements Immob. Cotée de Paris 8 ^{ème} (d)	24, Place Vendôme (Paris)	Realia Patrimonio	Inmobiliaria	0,00%	0,12	30.000	18.494	4.031
S.C.I. du 36, rue de Naples (d)	24, Place Vendôme (Paris)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	15.534	14.694	831	831
S.C.I. Vendôme- Casanova (d)	24, Place Vendôme (Paris)	Société d'Investissements Immob. Cotée de Paris	Inmobiliaria	99,99%	8.385	8951	956	956
Planigesa (a)	24, Place Vendôme (Paris)	Société d'Investissements Immob. Cotée de Paris	Inmobiliaria	71,00%	31.364	46.878	28.533	8.861
Fomento Inmobiliario Levantino, SL	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Patrimonio	Inmobiliaria	51,00%	514	1.007	35	(403)
RyG 55 Promociones Alcarreñas, SL	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	53,40%	5.295	6.264	8.200	(4.256)
Noralia, SA	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	51,00%	2.907	5.700	4.292	(10.784)
Servicios Índice, SA	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	50,50%	6.498	8.000	2.733	(43)

Anexo I (Continuación)



CLASE 8.^a
DE PATENTES



0J4554336

	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje Participación Efectiva Sociedad Titular	Miles de Euros		
					Coste Neto Participación	Datos entidad participada (100%)	
						Capital	Reservas y Resultados antes de Impuestos
Retingle, SL	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	50,10%	10.762	21.481	1.317
Hermanos Revilla, SA (a)	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Planigesa	Inmobiliaria	48,57%	57.600	54.881	21.495
	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Realia Patrimonio	Inmobiliaria	2,56%	7.650	54.881	21.495
	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Boane	Inmobiliaria	4,76%	8.414	54.881	21.495
Boane 2003, SA (a)	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Hermanos Revilla	Inmobiliaria	100,00%	14.667	8.715	891
Fomento Equipamientos Inmobiliarios, SL	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	34,00%	391	303	453
Realia Patrimonio, S.L.U.	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	552.960	100.000	(36.699)
Realia Romania, S.R.L. (e)	Str. Povernei nr. 15-17 (Bucarest)	Realia Business	Inmobiliaria	99,00%	412	941	(33)
Realia Romania, S.R.L. (e)	Str. Povernei nr. 15-17 (Bucarest)	Realia Zarea	Inmobiliaria	1,00%	9	941	(33)
Nasozena, S.L.	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Portfolio de G.A.C.	Inmobiliaria	45,00%	25.000	402	(169)
		Asuntos Generales Inmobiliarios	Inmobiliaria	30,00%	16.666	402	(169)
Realia Contesti S.R.L. (f)	Str. Povernei nr 15-17 (Bucarest)	Realia Zarea	Inmobiliaria	1,00%	120	2.846	(4.004)
Realia Contesti S.R.L. (f)	Str. Povernei nr 15-17 (Bucarest)	Realia Business	Inmobiliaria	99,00%	6.300	2.846	(4.004)
Realia Zarea S.R.L. (g)	Str. Povernei nr 15-17 (Bucarest)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	2.160	2.163	257
Guillena Golf, S.L.	Pº Castellana 216 (Madrid)	Realia Business	Instalaciones Deportivas	100%	0	80	(967)

(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 Soci   d'Investissements Immob. Cot  e de Paris. El valor de cotización de SIIC de Paris al 31 de diciembre de 2009 y el medio del último trimestre de 2009 fue de 16,80 y 16,61 euros por acción respectivamente, lo que supondrá unos valores de cartera de 386.074 y 381.708 miles de euros, respectivamente.

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

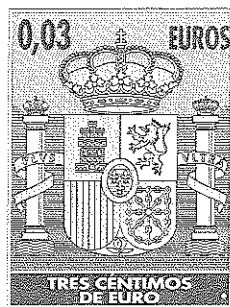
(f) El capital de la sociedad Realia Contesti, S.R. I. es de 10.727 miles de Ron. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de la aportación.

(g) El capital de la sociedad Realia Zarea, S.R. I. es de 16.000 miles de Ron. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de la aportación.



CLASE 8.ª

Patentes de invención



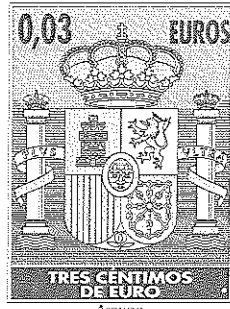
0J4554337

Anexo II

	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje participación efectiva sociedad titular	Miles de Euros			
					Coste Neto Participación	Capital	Reservas y Resultados	Resultado antes de Impuestos
Sociedades Consolidadas por Integración Proporcional: Setecampos, Sociedade Imobiliária, LDA Studio Residence Iberia Investimentos Imob., SA Inversiones Imob. Rústicas y Urbanas 2000, SL	Avda. da Liberdade, 245 (Lisboa) R. de Meladas, 380 (Molezos- Sta. Mª de Feira- Portugal) Cl. Ayala, 3 Madrid	Realia Patrimonio Realia Business Portugal Realia Business	Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria	50,00% 50,00% 33,36%	5.194	2.500	7.888	(3.821)
					25	50	873	96
					20.179	20	41.668	(484)
Sociedades Consolidadas por el método de la participación: Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. Ronda Norte Denia, S.L.	Avda. San Fco Javier, 20 Sevilla Pº Alameda, 34 -- Valencia	Realia Business, S.A. Noralia, S.A. Realia Business, S.A.	Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria	30,57% 5,59% 32,63%	61.401	27.800	(18.303)	(9.517)
					21.936	27.800	(18.303)	(9.517)
					143	475	(36)	0



CLASE 8.^a
Clase 8.^a



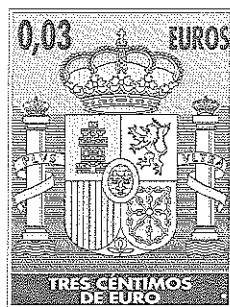
0J4554338

Anexo III

	Porcentaje de Participación	Miles de Euros		Sociedad en la que se integra
		Cifra de negocios	global	
Uniones Temporales de Empresas Realia Business - Vallehermoso, UTE Realia Business, SA y Necso Entrecanales y Cubiertas UTE	50,00%	5.262		Realia Business, S.A. Realia Business, S.A.
	50,00%	1.099		
Comunidades de Bienes Residencial Turo del Mar, CB	50,00%	17.753		Realia Business, S.A.



CLASE 8.^a
(COSTE TRIBUTARIO)



0J4554339