

Realia Business, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2006 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

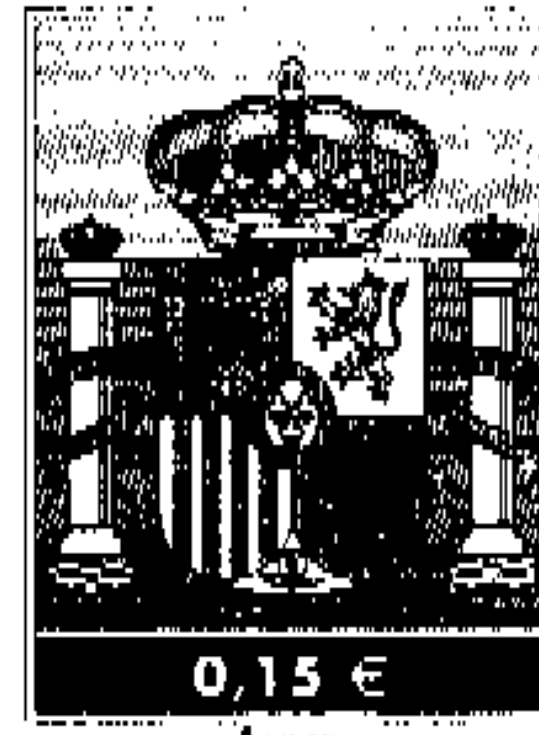
1. Hemos auditado las cuentas anuales de Realia Business, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2006, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas. Nuestro trabajo no ha incluido el examen de las cuentas anuales del ejercicio 2006 de determinadas sociedades dependientes, asociadas y comunidades de bienes cuya inversión neta y activos representan, aproximadamente, un 25% del total activo de Realia Business, S.A. Las cuentas anuales de dichas sociedades han sido auditadas por otros auditores (véase Anexo I).
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2006, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2006. Con fecha 22 de marzo de 2006 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2005, en el que expresamos una opinión favorable.
3. Realia Business, S.A. es la sociedad dominante de un grupo de sociedades que presenta cuentas anuales consolidadas de forma separada de las cuentas anuales adjuntas, no recogiendo estas últimas el efecto que resultaría de aplicar criterios de consolidación. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006 de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes, preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), que presentan un patrimonio neto consolidado atribuible, activos y resultados netos consolidados atribuibles de 676.641, 3.596.700 y 160.871 miles de euros, respectivamente, en el que expresamos una opinión favorable.
4. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de otros auditores (véase el Anexo I), las cuentas anuales del ejercicio 2006 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Realia Business, S.A. al 31 de diciembre de 2006 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2006 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2006. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo, y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692

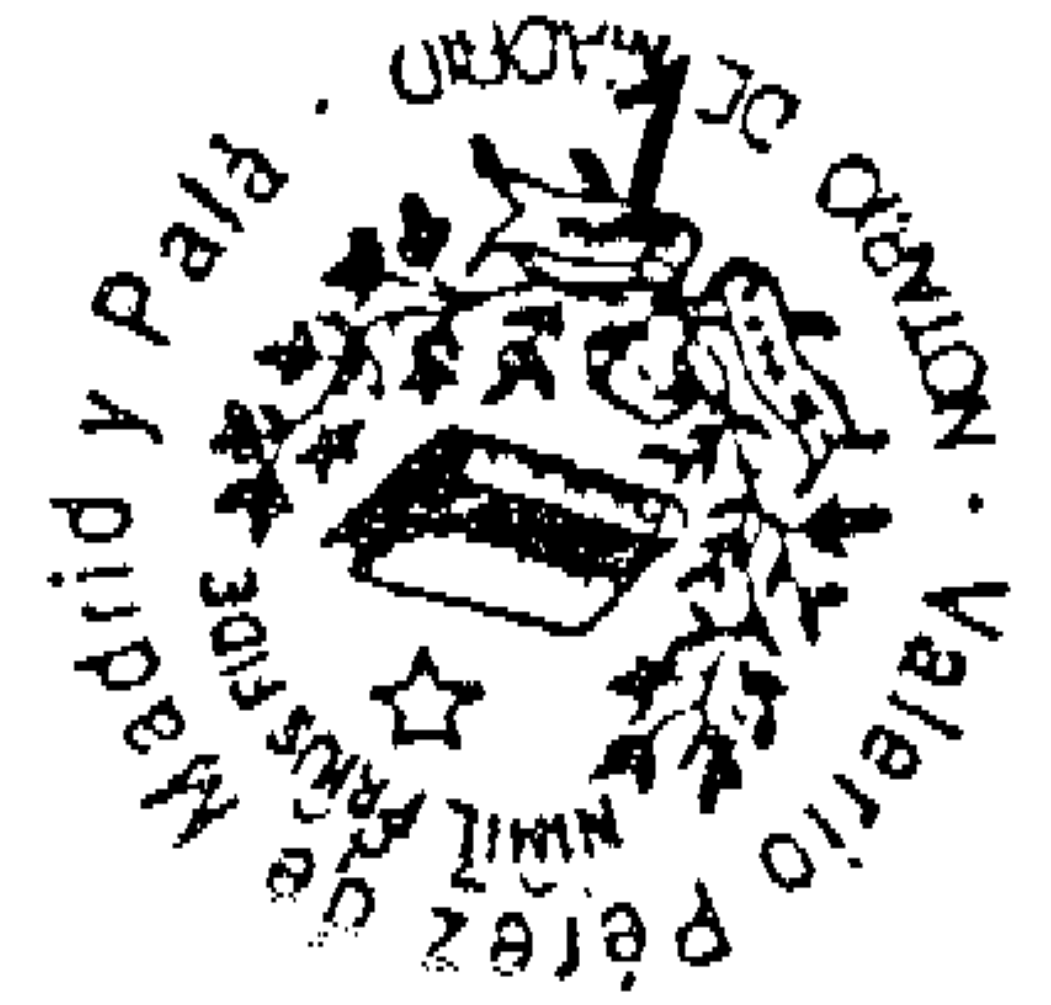
Javier Parada Pardo

8 de marzo de 2007



7T8316162

01/2007



Realia Business, S.A.

Informe de Auditoría Independiente

Cuentas Anuales del
ejercicio 2006 e
Informe de Gestión

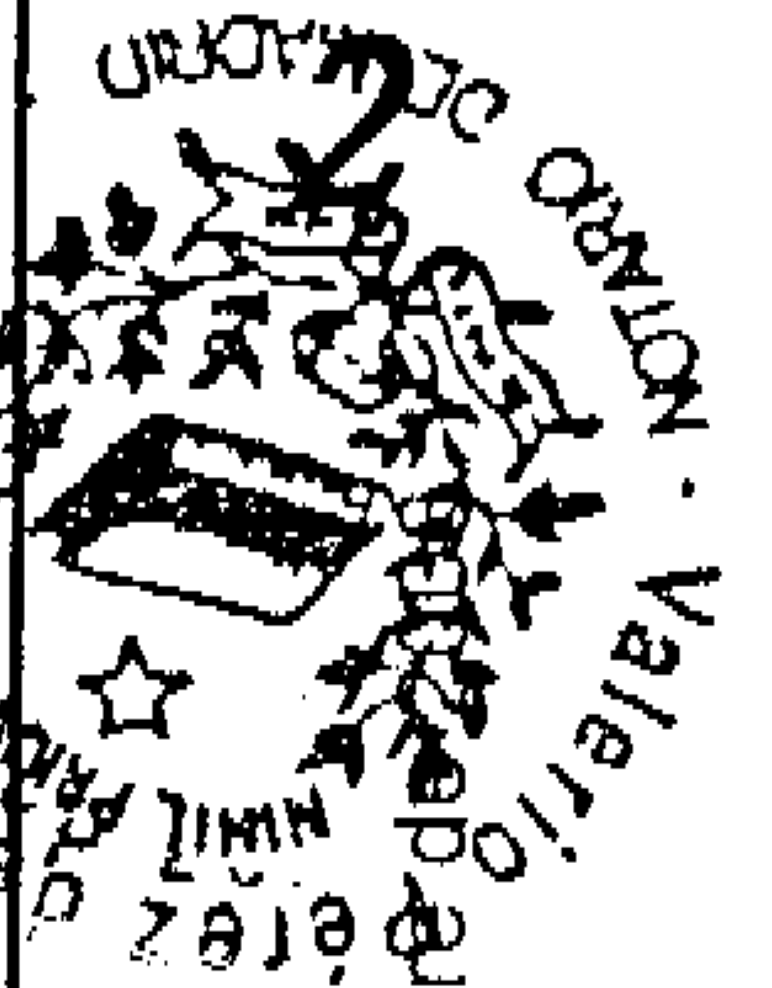
01/2007

REALIA BUSINESS, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2006	Ejercicio 2005	PASIVO	Ejercicio 2006	Ejercicio 2005
ACTIVO					
INMOVILIZADO:			FONDOS PROPIOS (Nota 13):		
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 5)	1.114	618	Capital suscrito	66.570	
Inmovilizaciones materiales (Nota 6)	512.420	424.221	Prima de emisión	215.851	215.851
Construcciones para arrendamiento	436.818	420.063	Reservas	264.906	210.742
Construcciones para uso propio	7.406	7.406	Beneficio del ejercicio	157.145	122.861
Otros conceptos	61.360	57.388	Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio (Nota 3)	(67.772)	(57.417)
Anticipos y construcciones en curso	84.547	36.336	Total fondos propios	636.700	558.607
Amortización acumulada	(77.711)	(68.647)			
Provisiones	-	(28.325)			
Inmovilizaciones financieras (Nota 7)	734.624	145.773	INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	1.348	10
Deudores a largo plazo (Nota 10)	15.005	8.169			
Total inmovilizado	1.263.163	578.781			
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 8)	367	965	PROVISIÓN PARA RIESGOS Y GASTOS (Notas 7 y 19)	23.518	
			ACREEDORES A LARGO PLAZO:		
ACTIVO CIRCULANTE:			Deudas con Entidades de crédito (Nota 14)	122.906	
Existencias (Nota 9)-	998.382	924.456	Empresas del Grupo y asociadas (Notas 14 y 16)	316.605	245.247
Terrenos y solares	553.056	516.447	Acreeedores por operaciones de tráfico (Nota 15)	140.040	111.143
Promociones en curso de ciclo corto	210.247	207.929	Total acreedores a largo plazo	579.551	581.146
Promociones en curso de ciclo largo	123.517	98.792			
Edificios construidos	78.442	90.672	ACREEDORES A CORTO PLAZO:		
Anticipos a proveedores	33.120	11.395	Deudas con Entidades de crédito (Nota 14)	371.786	3.178
Provisión por depreciación	-	(779)	Empresas del Grupo y Asociadas (Notas 14 y 16)	368.924	78.831
Deudores (Nota 10)	106.026	49.810	Acreeedores comerciales (Nota 15)	307.406	280.883
Inversiones financieras temporales (Nota 12)	2.062	18.599	Otras deudas no comerciales (Nota 17)	74.736	45.271
Tesorería	3.288	2.540	Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 19)	9.899	6.247
Ajustes por periodificación (Nota 8)	1.540	1.049	Ajustes por periodificación	960	2.271
Total activo circulante	1.111.298	996.454	Total acreedores a corto plazo	1.133.711	414.647
TOTAL ACTIVO	2.374.828	1.576.200	TOTAL PASIVO	2.374.828	1.576.200



Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2006

61

01/2007

REALIA BUSINESS, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005
(Miles de Euros)

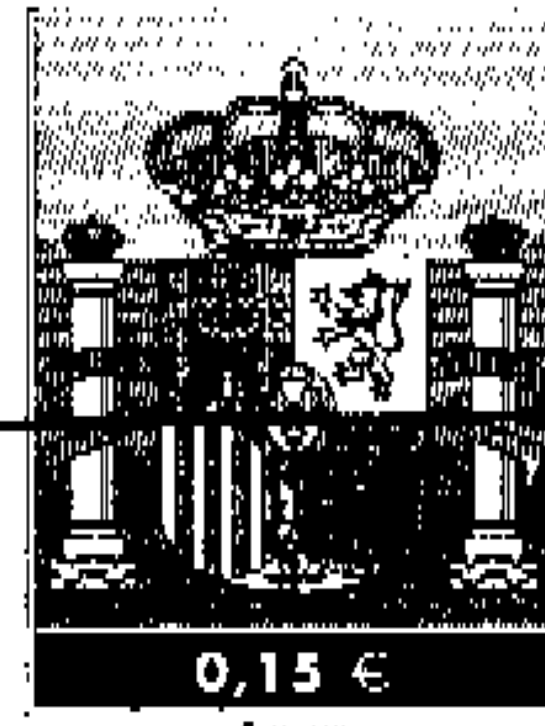


DEBE	Ejercicio 2006	Ejercicio 2005	HABER	Ejercicio 2006
GASTOS:				
Gastos de explotación-				
Aprovisionamientos (Nota 21)	389.837	321.834		617.417
Gastos de personal (Nota 21)	13.708	12.832		14.813
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado (Notas 5 y 6)	9.654	9.597		2.209
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 21)	1.292	(560)		
Variación de la provisión para riesgos (Nota 19)	3.421	1.269		
Otros gastos de explotación	48.141	39.819		
	466.053	384.791		634
Beneficios de explotación	168.386	140.675		
Gastos financieros-				
Gastos financieros y gastos asimilados	31.683	15.580		27.966
				13.066
Beneficios de las actividades ordinarias	140.420	127.609		
Pérdidas y gastos extraordinarios-				
Variación de las provisiones de inmovilizado (Notas 6 y 7)	(28.298)	(334)		
Pérdidas procedentes del inmovilizado y cartera de control	1	1.133		
Gastos extraordinarios	118	422		
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	-	13		
	(28.179)	1.234		
Resultados extraordinarios positivos	83.756	45.806		
Beneficios antes de impuestos	224.176	173.415		
Impuesto sobre Sociedades (Nota 18)	67.031	50.554		
Beneficio del ejercicio	157.145	122.861		
				55.550
				27
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514
				3.717
				27.966
				13.066
				47.023
				17
				55.577
				47.040
				13.066
				2.514

7T8316159

32

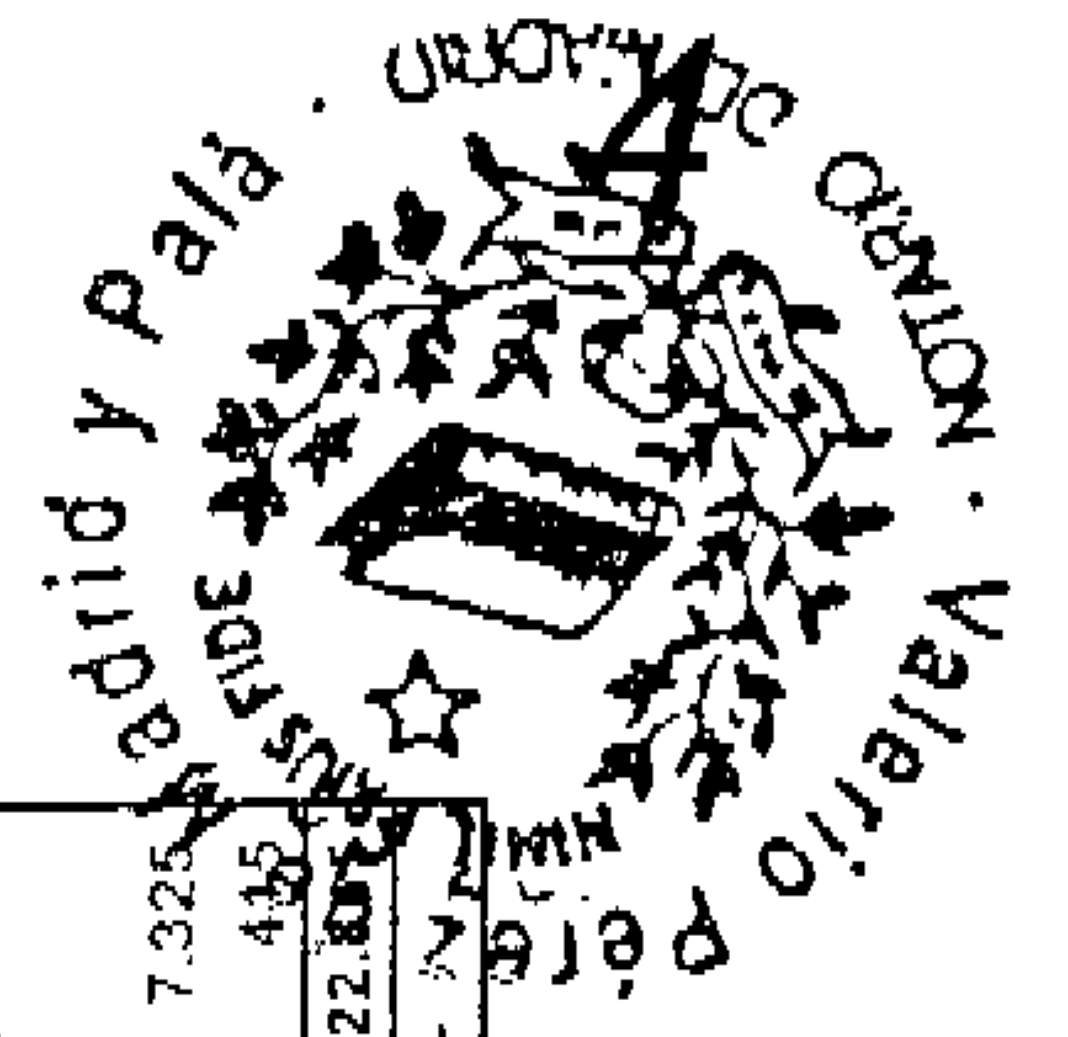
01/2007

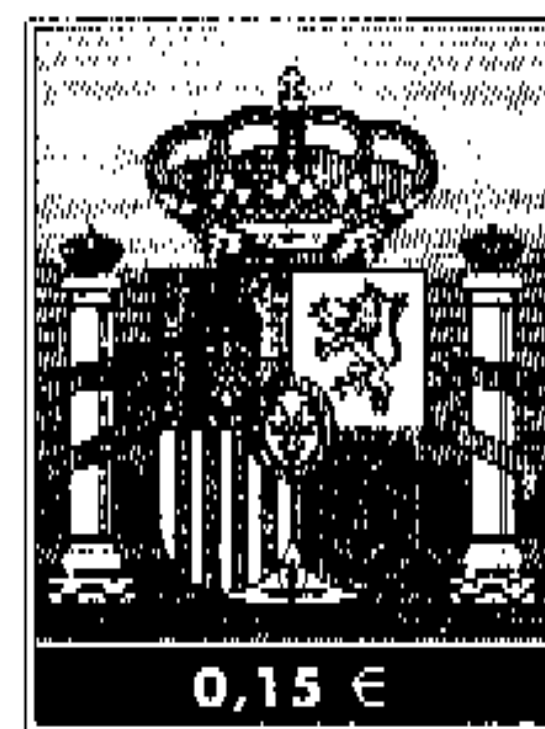


26. Cuadro de financiación de los ejercicios 2006 y 2005

APLICACIONES	Miles de Euros		ORÍGENES	Miles de Euros	
	Ejercicio			Ejercicio	
	2006	2005		2006	2005
Adquisiciones de inmovilizado:					
Inmovilizaciones inmateriales	795	316	Recursos procedentes de las operaciones:		
Inmovilizaciones materiales	87.599	25.348	Resultado del ejercicio	157.145	122.861
Inmovilizaciones financieras	601.832	20.077	Amortizaciones	9.654	9.597
Deudores a largo plazo	6.836	-	Gastos e ingresos derivados de intereses diferidos	598	1.009
Dividendos complementarios	11.280	10.263	Provisión inmovilizado material y financiero	(36.253)	(2.374)
Pago dividendo a cuenta	67.772	57.417	Provisión riesgos	1.728	1.269
Acreedores a largo plazo	1.595	-	Pérdidas en enajenación del inmovilizado material y cartera	2	1.133
Trasposos de existencias a inmovilizado material	8.299	-	Beneficio en enajenación de inmovilizado material y cartera de control	(55.550)	(47.023)
			Recursos procedentes de las operaciones	77.324	86.472
			Enajenación de inmovilizado:		
			Inmovilizaciones inmateriales		
			Inmovilizaciones materiales	39.254	31.072
			Inmovilizaciones financieras	63.872	51.135
			Acreedores a largo plazo	-	146.873
			Deudores a largo plazo	-	1.010
			Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.338	9
TOTAL APLICACIONES	786.008	113.421	TOTAL ORÍGENES	181.788	316.572
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)		203.151	EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)	604.220	42.730
TOTAL	786.008	316.572	TOTAL	786.008	60.585

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Miles de euros			
	2006		2005	
	Aumento	Disminución	Incorporación por fusión	Aumento
Existencias	73.926	-	61	196.865
Deudores	56.216	-	9.449	-
Acreedores	-	719.064	(59.368)	15.125
Inversiones financieras temporales	-	16.537	4	13.274
Tesorería	748	-	7.124	15.877
Ajustes por periodificación	491	-	-	-
TOTAL	131.381	735.601	(42.730)	226.016
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	-	604.220	(42.730)	203.151





7T8316158

01/2007



Realia Business, S.A.

Informe de Auditoría Independiente

Cuentas Anuales del
ejercicio 2006 e
Informe de Gestión



Memoria del Ejercicio Anual Terminado
el 31 de Diciembre de 2006

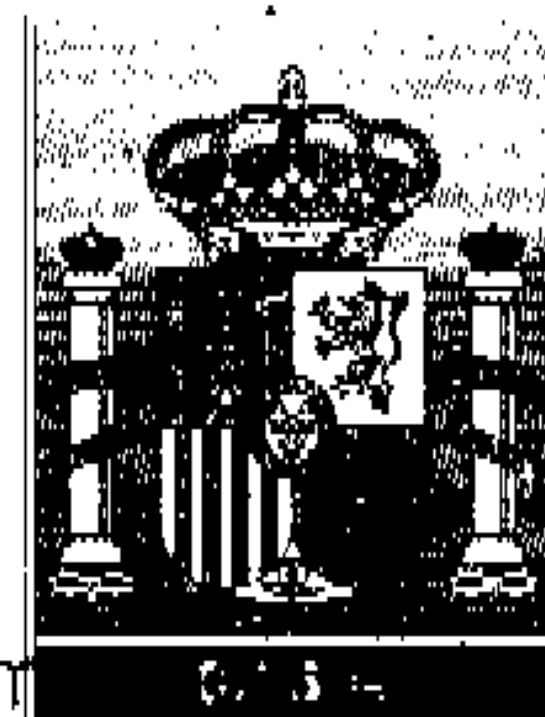
1. Actividad de la Empresa

La Sociedad se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en el Pº de la Castellana nº 216, Puerta de Europa, de Madrid. Con fecha 13 de abril de 2000 la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima. Con fecha 5 de mayo de 2000 la Junta General de Accionistas de Produsa Este, S.A. aprobó las aportaciones del patrimonio resultantes de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. y de las participaciones correspondientes a Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L., Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A., Técnicas de Mantenimiento Integral, S.L. y Planigesca, S.A.. Con fecha 14 de marzo de 2001 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realia Business, S.A. (sociedad absorbente) con las sociedades Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A. Unipersonal, Diagonal Sarriá, S.A. Unipersonal y Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L. Unipersonal (sociedades absorbidas) participadas al 100% directa o indirectamente por la primera. Dicho proyecto de fusión fue depositado en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de marzo de 2001 y aprobado por las respectivas Juntas Generales Universales de dichas sociedades en sus reuniones de fecha 5 de abril de 2001. La información exigida legalmente en relación con esta operación se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 2001. Con fecha 8 de junio de 2005 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realia Business, S.A. con la sociedad Sempreda, S.L. participada al 100% directamente por la primera, inscribiéndose en el Registro Mercantil el día 26 de septiembre del mismo año. La información exigida legalmente en relación con esta operación se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 2005.

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

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



7T8316157

01/2007

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

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



3. Distribución de resultados

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2006 adjunta, presenta unos beneficios después de impuestos de 157.145 miles de euros. El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas la siguiente distribución de resultados:

	Miles de Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y ganancias	157.145
	157.145
Distribución:	
A dividendos	80.080
A reserva voluntaria	77.065
	157.145

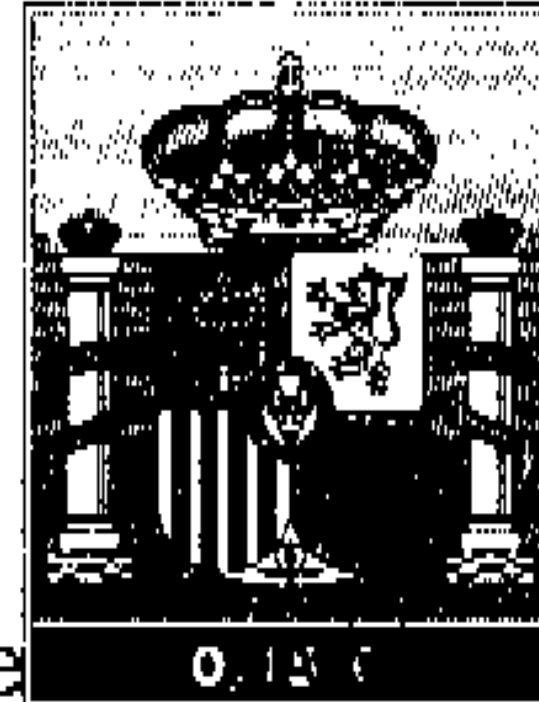
Las Comisiones Ejecutivas de fechas 21 de marzo, 27 de junio, 29 de septiembre y 22 de diciembre de 2006 acordaron pagar a los accionistas a cuenta del dividendo que apruebe la Junta General los siguientes importes y valores sobre el valor nominal de la acción:

Fecha	Miles de Euros	% nominal acción
	Importe	
21 de marzo de 2006	16.365	24,6%
27 de junio de 2006	16.642	25,0%
29 de septiembre de 2006	15.071	22,6%
22 de diciembre de 2006	19.694	29,6%
Total	67.772	101,8%

Al 31 de diciembre de 2006 se encuentra pendiente de pago el dividendo a cuenta correspondiente a la Comisión ejecutiva del 22 de diciembre de 2006 por importe de 19.694 miles de euros, cuyo pasivo se encuentra registrado en el epígrafe de "Otras deudas no comerciales" del balance de situación adjunto (véase Nota 17).

Se incluye a continuación el cuadro demostrativo de la existencia de liquidez suficiente, que tuvieron en cuenta las mencionadas Comisiones Ejecutivas para decidir el pago a cuenta de los dividendos del ejercicio 2006.

	Miles de Euros			
	28 de febrero 2006	31 de mayo 2006	31 de agosto 2006	30 de noviembre 2006
Resultado neto de impuestos	34.416	75.398	85.596	146.695
"Cash flow" neto de impuestos	36.005	78.632	79.777	127.940
Tesorería y disponible en otras fuentes de financiación	434.698	548.162	472.392	370.559



7T8316156

01/2007

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

4. Normas de valoración

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

a) Inmovilizado inmaterial

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

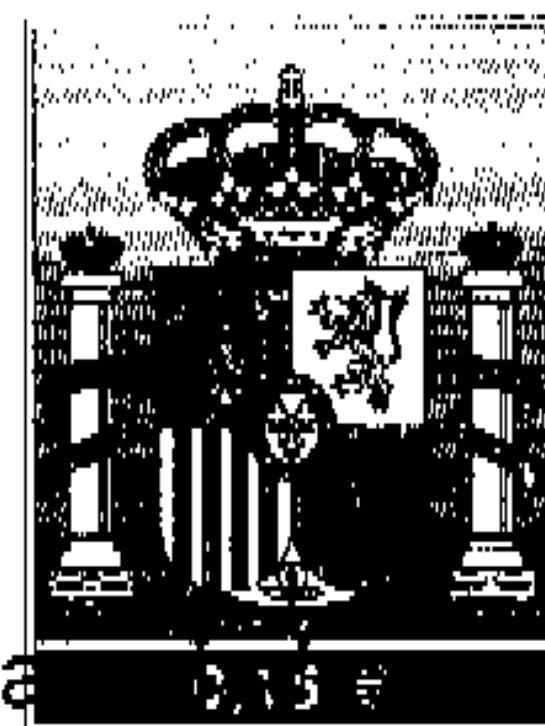
Los valores utilizados como base para el cálculo de la amortización de los bienes aportados por FCC a FCC Inmobiliaria, S.A., en la aportación de "rama de actividad" efectuada en 1993, son los históricos y no se han alterado los criterios utilizados anteriormente.

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

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

c) Valores negociables y otras inversiones financieras

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



7T8316155

01/2007

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

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

La Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades que se detallan en el Anexo I. Las cuentas anuales reflejan el efecto que resultaría de aplicar criterios de consolidación según los principios generalmente aceptados en España. Sin embargo, las principales magnitudes de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia correspondientes al ejercicio 2006 elaboradas de acuerdo con lo establecido en la Disposición Final Undécima de la Ley 62/2003 de 30 de diciembre, aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por la Unión Europea, son las siguientes:

	Miles de Euros
Total activo	3.573.656
Patrimonio neto:	887.378
- De la Sociedad dominante	676.641
- De los accionistas minoritarios	210.737
Importe neto de la cifra de negocios	742.089
Resultado del ejercicio	176.000
- De la Sociedad dominante	160.871
- De los accionistas minoritarios	15.129

d) Créditos no comerciales

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

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

e) Gastos a distribuir en varios ejercicios

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

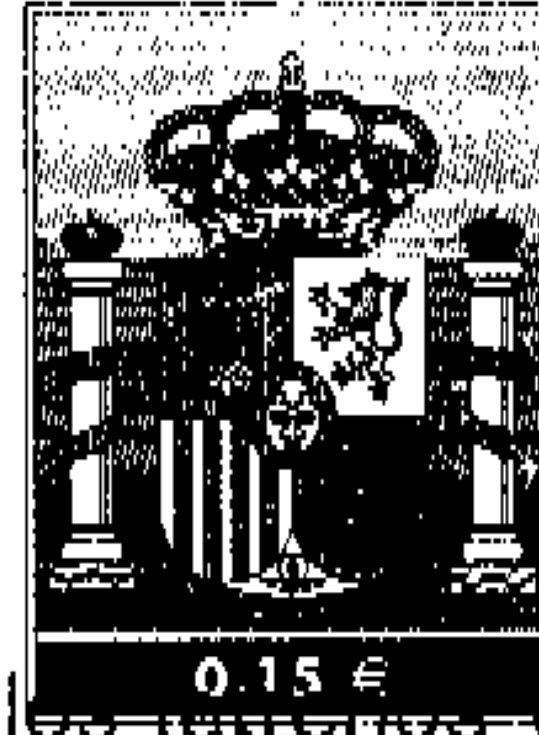
Dichos gastos se imputarán a resultados durante el plazo de vencimiento de las correspondientes deudas y de acuerdo con un plan financiero.

f) Existencias

Las existencias se valoran de acuerdo a los siguientes criterios:

1. Terrenos y solares:

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



7T8316154

01/2007

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

2. Promociones en curso:

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

3. Productos terminados:

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

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

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

g) Provisiones para riesgos y operaciones de tráfico

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

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

h) Deudas

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

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

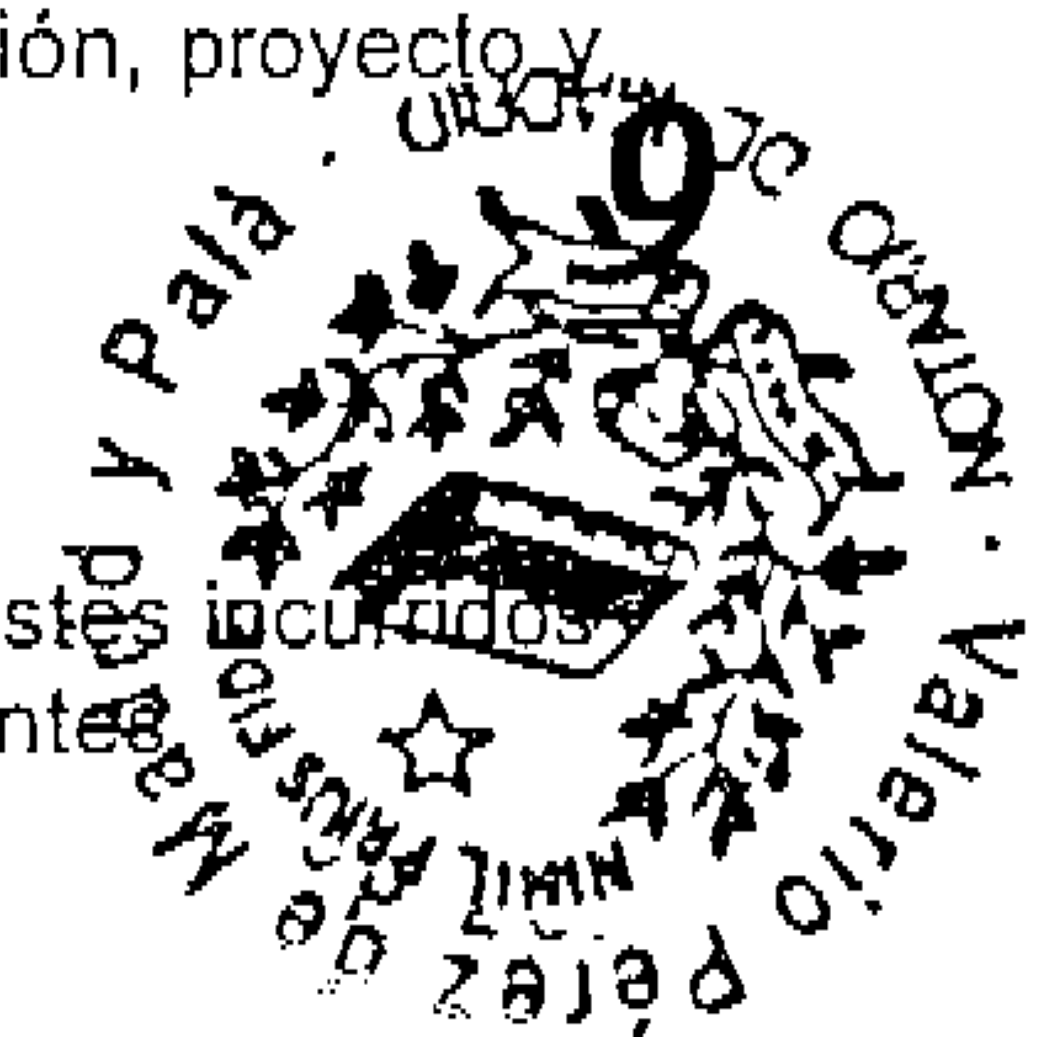
El largo y corto plazo de las deudas se clasifica en función del vencimiento respecto a la fecha del balance; considerando corto plazo las deudas cuyo vencimiento tiene lugar en los doce meses siguientes a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales, y largo plazo, los que superen dicho período.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

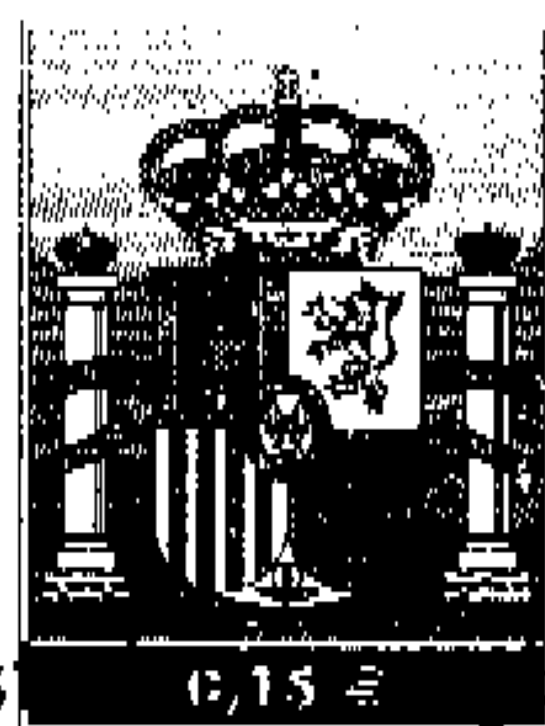
i) Impuestos sobre Sociedades

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

j) Ingresos y gastos

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





7T8316153

01/2007

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

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

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

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

k) Medioambiente

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

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

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

l) Indemnizaciones por despídos

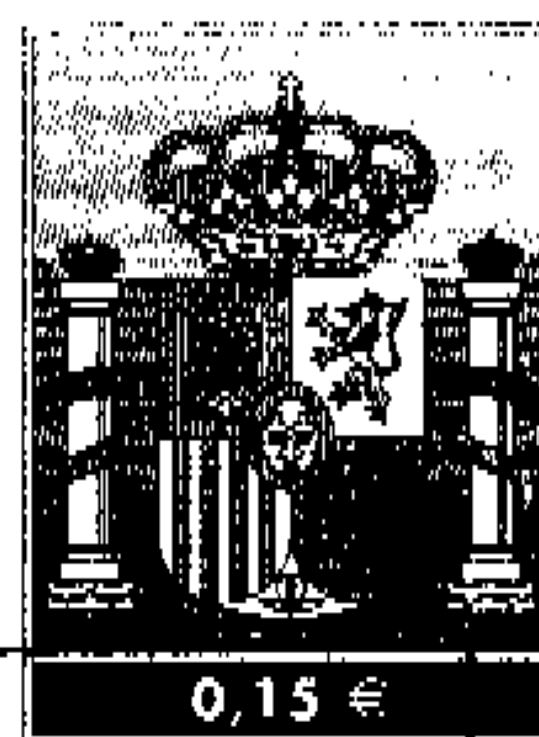
De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado ninguna provisión por este concepto, puesto que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

m) Uniones Temporales de Empresas y Comunidad de bienes

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

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

A continuación se presentan las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2006, de las Uniones Temporales de Empresas y Comunidades de Bienes:



7T8316152

01/2007

	Uniones Temporales de Empresas, Agrupaciones de Interés Económico y Comunidades de Bienes
Importe neto de la cifra de negocios	85.965
Beneficio de explotación	29.428
Activos	111.013
Pasivos	92.941



De las Uniones Temporales de Empresas y Comunidades de Bienes que integran el balance y cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2006, únicamente Realia-Herón Comunidad de Bienes esta sometida a auditoria, realizada por PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L.

n) Planes de pensiones y obligaciones similares

La Sociedad mantiene un compromiso con los empleados de la misma con al menos dos años de antigüedad formalizado a través de una póliza de contrato de seguro de ahorro colectivo de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones. La aportación acumulada total al 31 de diciembre de 2006 asciende a 2.743 miles de euros, ascendiendo el gasto del ejercicio a 539 miles de euros (véase Nota 21.c). Dichos compromisos por pensiones se encuentran cubiertos con una póliza de seguro de vida para las aportaciones superiores a los límites establecidos por la Ley 35/2006. No existen otros planes de pensiones ni compromisos adicionales.

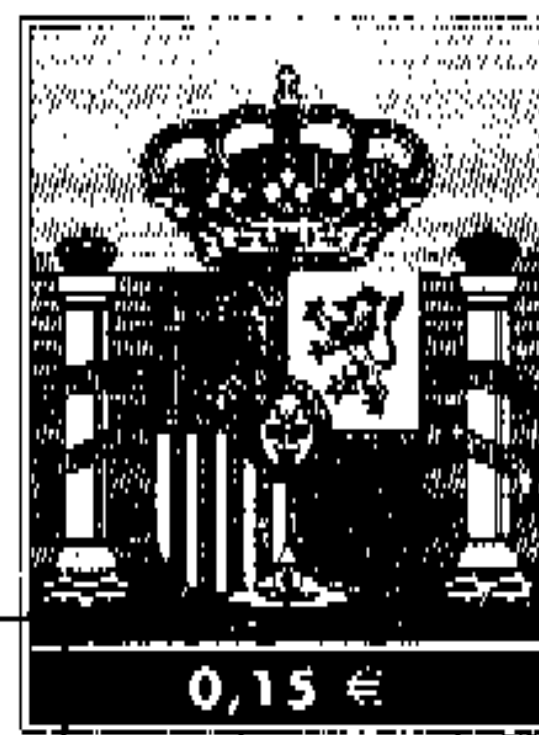
o) Activos y pasivos circulantes

La Sociedad presenta al cierre del ejercicio una situación puntual de desequilibrio entre sus activos y pasivos circulantes fundamentalmente debido a que la compra de SIIC de París se ha financiado temporalmente con un crédito a corto plazo (véase Nota 14). Considerando las condiciones actuales de la operativa de la Sociedad, especialmente la previsible generación de recursos (o flujos de caja) en sus operaciones, la capacidad de mayor endeudamiento externo no utilizado y el carácter renovable de la póliza de crédito indicada en Nota 14, no tiene incidencia alguna en el normal desenvolvimiento de la Sociedad.

En este sentido, y con motivo de la nueva reestructuración empresarial mediante la constitución de una nueva Sociedad denominada "REALIA PATRIMONIO, S.L.U." y a la intención de formar parte del Mercado de Valores durante el ejercicio 2007, la Sociedad está procediendo a la modificación de la estructura de financiación con la finalidad de refinanciar la deuda bancaria correspondiente a la actividad patrimonial y de promoción. (véase Nota 25)

5. Inmovilizado inmaterial

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



7T8316151

01/2007

	Miles de Euros			
	Saldo 31-12-05	Adiciones	Trasposos	Saldo 31-12-06
Coste:				
Aplicaciones informáticas	1.357	162	337	1.856
Anticipos	177	633	(337)	473
Total coste	1.534	795	-	2.329
Amortización acumulada:				
Aplicaciones informáticas	(916)	(299)	-	(1.215)
Total amortización acumulada	(916)	(299)	-	(1.215)
Total coste neto	618	496	-	1.114



Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2006 ascienden a 573 miles de euros.

6. Inmovilizado material

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

	Miles de Euros				
	Saldo 31-12-05	Adiciones	Bajas	Trasposos	Saldo 31-12-06
Coste:					
Terrenos y construcciones	427.469	22.389	(11.831)	6.203	444.230
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	54.969	95	-	3.526	58.590
Otro inmovilizado	2.419	296	(4)	53	2.764
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	36.336	64.819	(15.125)	(1.483)	84.547
Total coste	521.193	87.599	(26.960)	8.299	590.131
Amortización acumulada:					
Construcciones	(34.537)	(5.787)	287	-	(40.037)
Otras instalaciones, utillaje, mobiliario y otro inmovilizado	(34.110)	(3.568)	4	-	(37.674)
Total amortización acumulada	(68.647)	(9.355)	291	-	(77.711)
Provisión por depreciación de inmovilizado	(28.325)	-	28.325	-	-
Total coste neto	424.221	78.244	1.656	8.299	512.420

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2006 ascienden a 2.221 miles de euros.

Terrenos y construcciones

Al 31 de diciembre de 2006, la Sociedad tiene terrenos y construcciones en inmuebles destinados al arrendamiento por valor de 436.818 miles de euros, antes de considerar la amortización acumulada. Del total del coste registrado en el epígrafe de "Terrenos y construcciones" un importe de 188.229 miles de euros corresponde al valor de los solares.

De la cifra de inmovilizado material destinado a arrendamientos y uso propio el importe destinado a uso propio representa el 1,67%.

La adición más significativa del epígrafe de "Terrenos y construcciones" del ejercicio 2006 se origina fundamentalmente como consecuencia de la compra de un terreno y un edificio de oficinas sitos en la calle



7T8316150

01/2007

Aguacate de Madrid por importe de 45.600 miles de euros, habiéndose anticipado un importe de 4.503 miles de euros en el ejercicio 2005. La Sociedad ha procedido a la segregación de esta finca activando en este epígrafe el coste del edificio de oficinas y el terreno ocupado por el mismo por importe de 26.892 miles de euros. El resto del coste del terreno ha sido activado en el epígrafe "Existencias" habiendo procedido a su venta en el ejercicio 2006. Del importe de compra se encuentran aplazados 23.100 miles de euros mediante pagarés con vencimiento de enero de 2007 que se encuentran registrados en el epígrafe "Otras deudas no comerciales" del balance en la situación adjunto (véase Nota 17).

La disminución más significativa del epígrafe de "Terrenos y construcciones" del ejercicio 2006 se produce fundamentalmente como consecuencia de la venta de una nave industrial sita en San Sebastián de los Reyes (Madrid). El resultado obtenido por esta enajenación ha ascendido a 12.386 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe de "Beneficios en enajenación de inmovilizado material" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

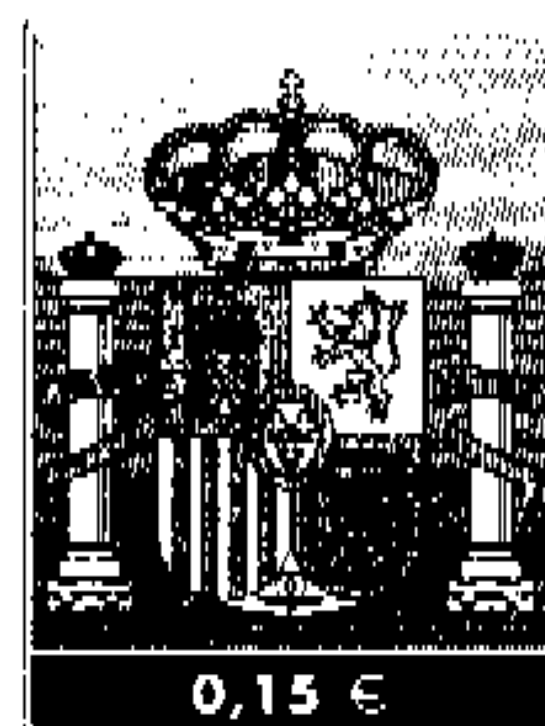
Anticipos e Inmovilizaciones materiales en curso

Del total del coste registrado en el epígrafe de "Anticipos e inmovilizado en curso", un total de 29.929 miles de euros corresponden a anticipos, correspondiendo el resto, por importe de 54.618 miles de euros, a diversas activaciones en inmovilizado en curso.

Las adiciones, retiros y traspasos en el epígrafe de "Anticipos e inmovilizado en curso" corresponden fundamentalmente a:

- a) La activación de diversos anticipos derivados del contrato de compraventa del edificio destinado a complejo deportivo denominado Centro Wellness sito en la plaza Manuel Becerra, 17 (Madrid) por un importe de 2.616 miles de euros, que se encuentra en un proceso de rehabilitación realizado por la parte vendedora.
- b) Activación de un anticipo entregado a la sociedad Torre Fira (promotor) por importe de 12.600 miles de euros para la construcción a su costa de un edificio en Hospitalet de Llobregat sobre una parcela de 2.785m² de la que es titular. El edificio de oficinas a construir tiene una edificabilidad sobre rasante de 31.315m² y 399 plazas de aparcamiento. Para esta construcción se ha firmado con fecha 10 de enero de 2006 entre ambas partes un contrato de "llave en mano".
- c) Activación de las obras de rehabilitación del edificio de "Los Cubos" procedente de la fusión por absorción de la sociedad Sempreda, S.L. realizada en el ejercicio 2005 por importe de 2.521 miles de euros. Ante la terminación de las obras de rehabilitación en el ejercicio 2006, el importe total de las obras ha sido traspasado a los epígrafes de "Terrenos y construcciones" y "Otras instalaciones, utillaje y mobiliario" por importes de 1.694 y 3.512 miles de euros respectivamente.
- d) Activación del solar y las obras de construcción del C.C. Ferial Plaza de Guadalajara por importe de 28.936 miles de euros y de un anticipo por importe de 1.747 miles de euros. Del total del importe activado, 15.310 miles de euros corresponde al valor del solar.
- e) Activación de un anticipo entregado a la sociedad Westinvest Gesellschaft Fur Investmentfonds por importe de 15.100 miles de euros por la compra del inmueble "Les Belles Feuillies" sito en Francia. Posteriormente, se subroga a dicha compra la sociedad del grupo, SIIC de Paris, por lo que se procede a la baja de dicho anticipo.
- f) Traspaso del epígrafe "existencias" de un terreno sito en el barrio de Poblenou, donde se esta desarrollando uno de los proyectos de transformación urbanística mas importantes realizados en la ciudad de Barcelona en los últimos años, por importe de 8.293 miles de euros y destinado a la construcción de 9.167 metros cuadrados de oficinas.
- g) Traspaso al epígrafe "Terrenos y construcciones" del anticipo derivado del contrato de compraventa de un inmueble sito en la calle Aguacate de Madrid por importe de 4.503 miles de euros.

Del total del coste registrado en inmovilizaciones en curso, un importe de 36.289 miles de euros corresponde al valor de los solares.



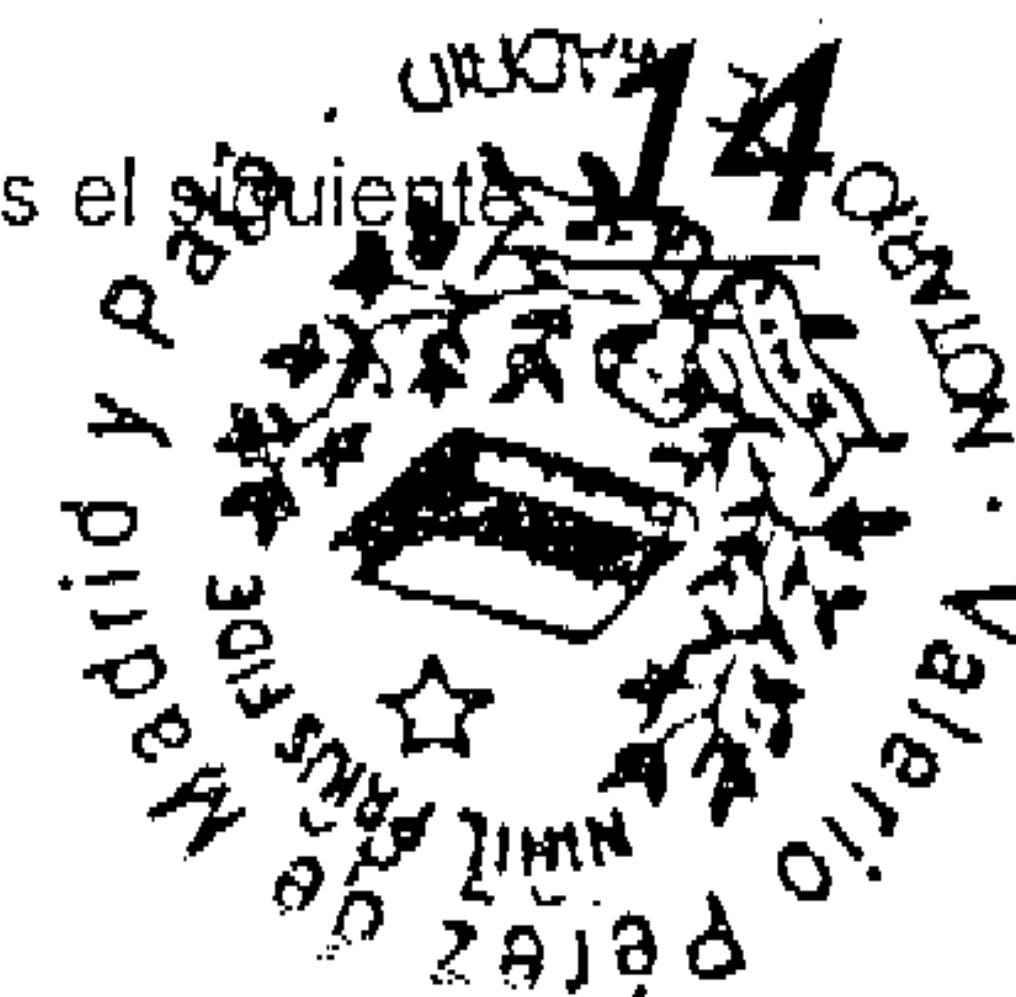
7T8316149

01/2007

Ubicación, grado de ocupación y usos

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

	M ² Alquilables S/R	% Ocupación
Madrid	119.753	98,62%
Logroño	36.332	100,00%
Sevilla	24.819	99,55%
Barcelona	32.423	99,50%
Otros	121	100,00%
	213.448	99,11%



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

	M ² Alquilables S/R	% Usos
Oficinas	134.172	62,86%
Comercial – Ocio	42.944	20,12%
Logístico	36.332	17,02%
	213.448	100,00%

Provisión por depreciación de inmovilizado

Durante el ejercicio 2006 se ha producido una reversión en el epígrafe "Provisión por depreciación de inmovilizado" por importe neto de 28.325 miles de euros de los que 28.203 miles de euros corresponden a la provisión que la Sociedad mantenía al cierre del ejercicio pasado por el edificio Diagonal Sarriá, que no se considera necesaria de acuerdo con el valor de mercado de dicho inmueble al cierre de 2006, tasado por un experto independiente.

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

Al 31 de diciembre de 2006 existe un único activo inmovilizado proveniente de la sociedad Realía-Heron, C.B., por importe bruto de 32.165 miles de euros en garantía de un crédito hipotecario, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2006 asciende a 22.455 miles de euros registrados a largo plazo y 494 miles de euros a corto plazo (véase Nota 14).

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

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

Al cierre del ejercicio 2006 existe un único compromiso de venta de inmovilizado significativo que corresponde al Centro Comercial y Ocio Diversia en Madrid proveniente de la sociedad Realía Heron, C.B., que se encuentra bajo promesa de venta en mayo de 2007 por importe de 46.000 miles de euros. Por dicha promesa se ha recibido un anticipo de 4.600 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe "Acreedores comerciales" del balance de situación adjunto.



7T8316148

01/2007

7. Inmovilizado financiero

Los movimientos habidos durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2006 en las diversas cuentas del epígrafe de "Inmovilizaciones financieras" han sido los siguientes:

	Miles de euros				Saldo 31-12-06
	Saldo 31-12-05	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Participaciones en empresas del Grupo	102.382	526.295	(5.419)	-	623.258
Participaciones en empresas asociadas	52.686	56.728	(12.501)	-	96.913
Créditos a empresas del Grupo a Largo Plazo	2.491	10.079	(185)	-	12.385
Créditos a empresas asociadas a Largo Plazo	-	3.675	-	8	3.683
Otros créditos a Largo Plazo	-	4.783	(2.783)	-	2.000
Depósitos y fianzas	5.617	264	(21)	-	5.860
	163.176	601.824	(20.909)	8	744.099
Provisiones	(17.403)	(2.467)	10.395	-	(9.475)
Valor neto	145.773	599.357	(10.514)	8	734.624

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

Adiciones del ejercicio 2006

Las adiciones del ejercicio en el epígrafe de "Participaciones en empresas del Grupo" corresponden fundamentalmente a la compra del grupo inmobiliario cotizado en la Bolsa de París con sede en Francia, Société D'Investissementets Immobiliers Cotée de Paris (SIIC de Paris), realizado mediante una compra inicial del 73,09%, seguido de una Oferta Pública de adquisición de acciones por el 100% del capital resultando una aceptación del 14,14% y a través de pequeñas compras posteriores.

Adicionalmente, en el contrato de compra inicial se contemplan las siguientes operaciones:

- 1.- Promesas de compra y de venta de las acciones de la sociedad participada SIIC 8º en COFITEM-COFIMUR a ejecutar en los ejercicios 2007 y 2008.
- 2.- Determinados compromisos de no aportación ni transmisión de los actuales accionistas en relación con un 6,5% que éstos ostentan de SIIC de París hasta febrero de 2007 y a partir de dicha fecha y con unos plazos establecidos, promesa de compra y promesa de venta de las referidas acciones (véase Nota 25)..
- 3.- Contratos relativos al edificio en Boulevard de Montparnasse 83 que contemplan en última instancia la desinversión futura del mismo a un precio de 12.190 miles de euros.
- 4.- Contratos relativos a la cesión de la rama de actividad de arrendamiento financiero con opción unilateral a favor de SIIC de París de aportar la rama de actividad de arrendamiento financiero a COFITEM-COFIMUR, a ejercitar antes del 30 de junio de 2006.
- 5.- Contratos suscritos entre REALIA y cada uno de los empleados de la SIIC de París relativos a las acciones de la Sociedad que estos últimos tienen derivadas de: (i) stock options, (ii) atribuciones gratuitas, y (iii) del PEE (plan de ahorro).

De las operaciones descritas, al 31 de diciembre de 2006, las señaladas en los puntos 3 y 4 han sido ya realizadas por la Sociedad.

El coste global de la compra ha ascendido a 522.270 miles de euros correspondientes al 88,78% efectivo del capital social de dicha sociedad, incluyendo 11.028 miles de euros de gastos directos relacionados con la misma. La financiación de esta operación de compra se ha llevado a cabo mediante la contratación de una póliza de préstamo sindicado con las entidades Banesto y Caja de Madrid al 50%. La financiación de esta operación ha ascendido a 522.000 miles de euros (véase Nota 14).

Con fecha 28 de diciembre de 2006 Realia Business, S.A. ha adquirido un porcentaje adicional de la sociedad Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. representativo del 6,57% por importe de 54.729 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2006, el porcentaje de participación en esta sociedad asciende a 30,57%.



7T8316147

01/2007

En el mes de marzo del ejercicio 2005 la Sociedad ~~de marzo del~~ un crédito a la empresa del Grupo Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A.U con un límite de 14.100 miles de euros y vencimiento 16 de marzo de 2008, devengando un interés anual del Euribor más 0,20%. Al 31 de diciembre de 2006 el importe dispuesto por la sociedad del Grupo asciende a 12.235 miles de euros mas unos intereses devengados de 150 miles de euros.

En el mes de noviembre del ejercicio 2005 la Sociedad concedió un crédito a la empresa asociada Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. con un límite de 12.000 miles de euros y vencimiento 25 de noviembre de 2008, devengando un interés anual del Euribor más 0,25%. Al 31 de diciembre de 2006 el importe dispuesto por la sociedad del Grupo asciende a 3.589 miles de euros mas unos intereses devengados de 144 miles de euros.

Retiros del ejercicio 2006

Con fecha 7 de abril de 2006, 18 de julio de 2006 y 26 de septiembre de 2006, se eleva a público la venta del 100% de la participación de Realia Business en las sociedades Portfolio Inmobiliario, S.A., Cismisa, S.A.U. y Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L., por importes de 35.241 miles de euros, 4.940 miles de euros y 13.000 miles de euros, respectivamente. El resultado obtenido por estas enajenaciones ha ascendido a 30.440 miles de euros, 3.968 miles de euros y 8.556 miles de euros respectivamente, que se encuentran registrados en el epígrafe de "Beneficios en enajenación de inmovilizado y cartera de control" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. En consecuencia, se produce una disminución en el ejercicio en el epígrafe de "Participaciones en empresas del Asociadas" por importe de 12.500 miles de euros de coste y 7.955 miles de euros de provisión y en el epígrafe de "Participaciones en empresas del Grupo" por importe de 5.414 miles de euros de coste.

Del importe de la venta de la Sociedad Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L., al 31 de diciembre de 2006 se encuentra pendiente de cobro un pagaré avalado por una entidad financiera por importe de 1.500 miles de euros y vencimiento 26 de marzo de 2007 y el importe de 2.000 miles de euros devengando unos intereses del Euribor a un año mas 0,4% con vencimiento el 26 de septiembre de 2008, que se encuentran registrados en el epígrafe de "Otros créditos" dentro de "Inversiones financieras temporales" e "Inmovilizado financiero" respectivamente del balance de situación adjunto (véase Nota 12).

Del importe de la venta de la Sociedad Cismisa, S.A.U., pagarés por importe de 4.070 miles de euros han sido cedidos sin recurso a la entidad Madrid Leasing procediendo a su baja de los activos de la Sociedad.

8. Gastos a distribuir en varios ejercicios

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

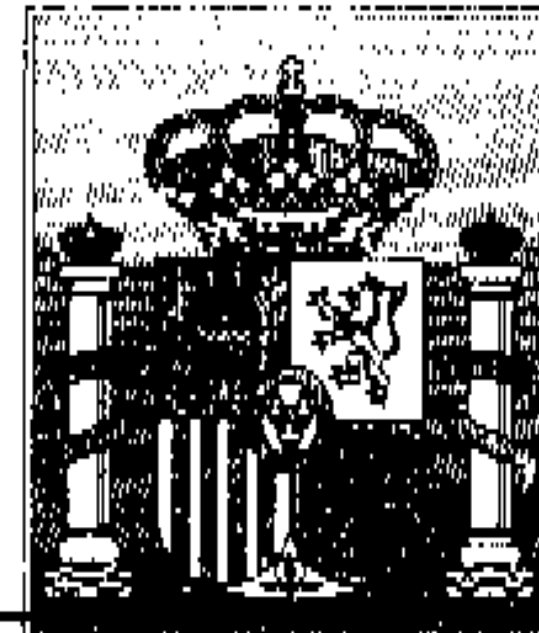
La parte de estos intereses con vencimiento inferior a un ejercicio se encuentran registrados en el epígrafe de "Ajustes por periodificación" del activo del balance de situación a 31 de diciembre de 2006 adjunto, por un importe de 1.515 miles de euros.

9. Existencias

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

	Miles de Euros		
	Coste	Provisión	Neto
Terrenos y solares	553.056	-	553.056
Obras en curso de construcción de ciclo corto	210.247	-	210.247
Obras en curso de construcción de ciclo largo	123.517	-	123.517
Edificios construidos	78.442	-	78.442
Anticipos a proveedores	33.120	-	33.120
Total	998.382	-	998.382

El movimiento habido durante el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2006 en los principales epígrafes de existencias ha sido el siguiente:



7T8316146

01/2007

	Miles de Euros				Saldo 31-12-06
	Saldo 31-12-05	Adiciones	Bajas	Trasposos	
Terrenos y solares	516.447	243.908	(100.343)	(106.956)	553.056
Obras en curso de construcción de ciclo corto	207.929	135.348	(449)	(132.581)	210.247
Obras en curso de construcción de ciclo largo	98.792	53.017	(153)	(28.139)	123.517
Edificios construidos	90.672	17	(271.624)	259.377	98.443
	913.840	432.290	(372.569)	(8.299)	965.262

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

	Provincia	Miles de Euros
Espartinas	Sevilla	10.719
Manilva	Málaga	24.876
Cuarte de Huerva	Zaragoza	13.560
Maderas	Alicante	26.498
Teatinos	Málaga	19.112
Villaquilambre	León	1.632
Segovia	Segovia	16.919
La Menara	Tarragona	8.472
El Vendrell	Tarragona	15.684
Ciempozuelos S.2	Madrid	6.786
Ciempozuelos S.3	Madrid	2.032
Retamar	Madrid	36.430
Valdemoro P.1	Madrid	7.779
Fuenlabrada PP.I-II	Madrid	14.649
Valdebebas	Madrid	4.510
El Molar	Madrid	1.009
Vila Martinet	Tarragona	2.585
Aguacate	Madrid	20.539
		233.791

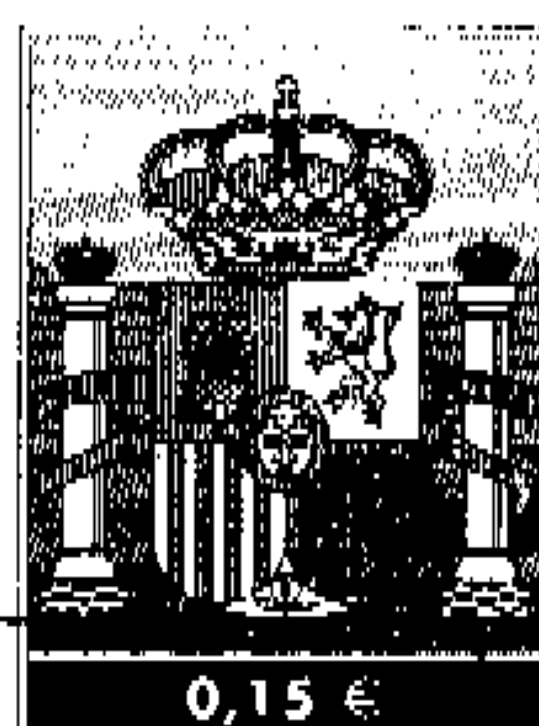
Con motivo de la aportación de rama de actividad realizada por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. durante el ejercicio 1993, la Sociedad recibió los solares Jardín del Mar (Campello) y Valdemoro (Madrid), a los que se efectuaron reasignaciones sobre los valores contables aportados por importes de 3.997 y 1.044 miles de euros, respectivamente. Durante el ejercicio 2006 no se ha realizado ningún ajuste de carácter fiscal. La reversión total a origen asciende a la cantidad de 3.997 miles de euros y 501 miles de euros respectivamente.

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2006 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 438.588 miles de euros, de los cuales 155.135 miles de euros se han materializado en pagos o efectos comerciales y otros medios y se encuentran registrados como "Anticipos de clientes" en los epígrafes "Acreedores comerciales" y "Acreedores por operaciones de tráfico" del corto y largo plazo respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2006 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 197.570 miles de euros. Compromisos por importe de 148.386 miles de euros se han materializado con pagos de 33.036 miles de euros, que se encuentran registrados en la rúbrica "Anticipos a proveedores" del epígrafe de existencias del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2006.

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

7T8316145



01/2007

Suelos	Provincia	Miles de Euros
Valdemoro R-7	Madrid	3.267
El Saboyal	Zaragoza	12.790
Ciempozuelos S.3	Madrid	1.927
Ciempozuelos S.2	Madrid	639
Patraix	Valencia	863
Guillena	Sevilla	7.440
Alhaurin de la Torre	Málaga	6.000
Resto suelo y otros		194
		33.120



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

Durante el ejercicio 2006 la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros en existencias.

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

10. Deudores

El desglose del epígrafe de "Deudores" a corto plazo del balance de situación al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

	Miles de Euros
Cientes por ventas	611
Efectos a cobrar a corto plazo	74.264
Cientes dudoso cobro	409
Otros deudores	31.726
	107.010
Provisión para insolvencias	(984)
	106.026

El saldo de efectos a cobrar a corto plazo del balance de situación adjunto recoge los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos cuyos vencimientos son durante el ejercicio 2007. De este importe, 44.750 miles de euros corresponden a la firma de un compromiso de venta de unos terrenos en Valdebebas, Madrid, registrándose el anticipo correspondiente en el epígrafe "Acreedores comerciales". (Véase Notas 15 y 25)

Los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos cuyo vencimiento es posterior al año 2007, se encuentran recogidos en el epígrafe de "Deudores a largo plazo" del balance de situación adjunto.

El apartado "Otros deudores" presenta el siguiente desglose:



7T8316144

01/2007

El valor de este timbre es de 0,15 €

	Miles de Euros
Empresas del Grupo	131
Empresas asociadas	52
Administraciones Públicas (Nota 11)	28.552
Deudores varios	2.988
Personal	3
	31.726

Al 31 de diciembre de 2006, los saldos mantenidos con empresas del Grupo y empresas asociadas corresponden a operaciones de tráfico. (Nota 21.f)

11. Administraciones Públicas

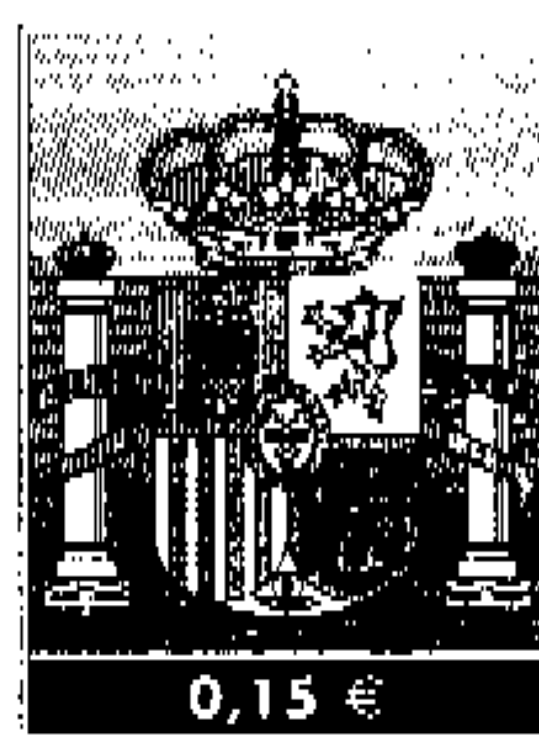
El detalle de los saldos mantenidos con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2006 e incluidos en los epígrafes deudores y acreedores no comerciales, presenta el siguiente detalle:

	Miles de Euros
Saldos deudores (Nota 10):	
Por devolución de impuestos	9
IGIC	1
Hacienda Pública deudor por IVA	22.078
Hacienda Pública IVA/IGIC soportado diferido	5.522
Impuestos anticipados (Nota 18)	942
	28.552
Saldos acreedores (Nota 17):	
Impuesto sobre el valor añadido, acreedor	841
IGIC, acreedor	47
Impuesto sobre Sociedades a pagar (Nota 18)	13.021
Hacienda Pública por retenciones practicadas	328
Hacienda Pública IVA/IGIC repercutido diferido	6.413
Organismos de la Seguridad Social	161
Impuestos diferidos (Nota 18)	3.686
Otros impuestos a pagar	2.544
	27.041

12. Inversiones financieras temporales

El detalle del saldo recogido en el epígrafe "Inversiones financieras temporales" del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

	Miles de Euros
Créditos empresas del grupo	1
Otros créditos (Nota 7)	1.528
Cartera de valores	189
Depósitos y fianzas constituidos	344
	2.062



7T8316143

01/2007

13. Fondos propios

El movimiento habido en las cuentas de epígrafe de "Fondos propios" durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2006 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo 31-12-05	Distribución Resultado Ejercicio 2005	Otros movimientos	Saldo 31-12-06
Capital	66.570	-	-	66.570
Prima de emisión	215.851	-	-	215.851
Reserva legal	15.291	-	-	15.291
Reservas especiales	43.764	-	-	43.764
Reserva voluntaria	151.574	54.164	-	205.738
Diferencia redenominación capital a euros	113	-	-	113
Resultado del ejercicio	122.861	(122.861)	157.145	157.145
Dividendo resultado 2005	(57.417)	57.417	-	-
Dividendo complementario	-	11.280	(11.280)	-
Dividendo activo a cuenta	-	-	(67.772)	(67.772)
Total fondos propios	558.607	-	78.093	636.700

a) Capital social

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

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

b) Prima de emisión

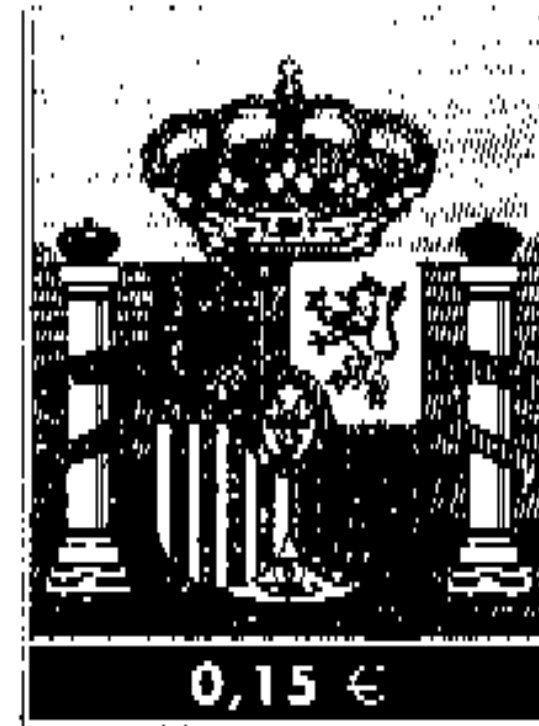
El texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite, expresamente, la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de su saldo para otros fines.

c) Reserva legal

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

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

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

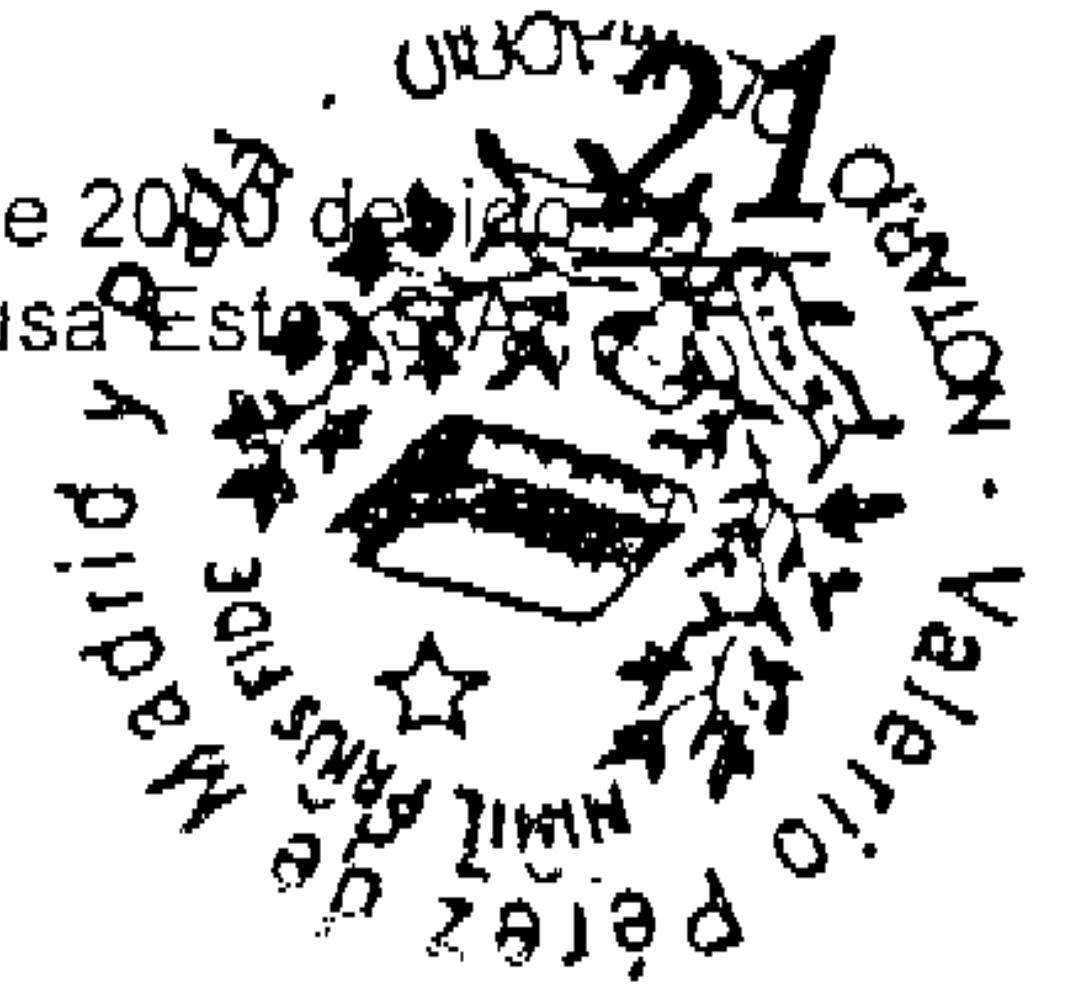


7T8316142

01/2007

d) *Reserva indisponible*

Las reservas indisponibles por importe de 43.764 miles de euros se generaron el 15 de junio de 2000 de igual modo al traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Productora Española de Energía S.A. actualmente Realía Business, S.A.

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

Los importes dispuestos al 31 de diciembre de 2006 presentan el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	Entidades Crédito Asociadas (Nota 16)	Entidades Crédito Ajenas al Grupo
Deudas entidades de crédito a corto plazo	261.000	369.216
Préstamos hipotecarios a corto plazo	25.540	494
Intereses de deudas a corto plazo	2.404	2.076
	288.944	371.786
Deudas entidades crédito a largo plazo (Nota 16)	292.587	122.906
	292.587	122.906
	581.531	494.692

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

	Miles de Euros	
	Entidades Crédito Asociadas	Entidades Crédito Ajenas al Grupo
2007	288.944	371.786
2008	292.587	100.993
2009 y posteriores	-	21.913
	581.531	494.692

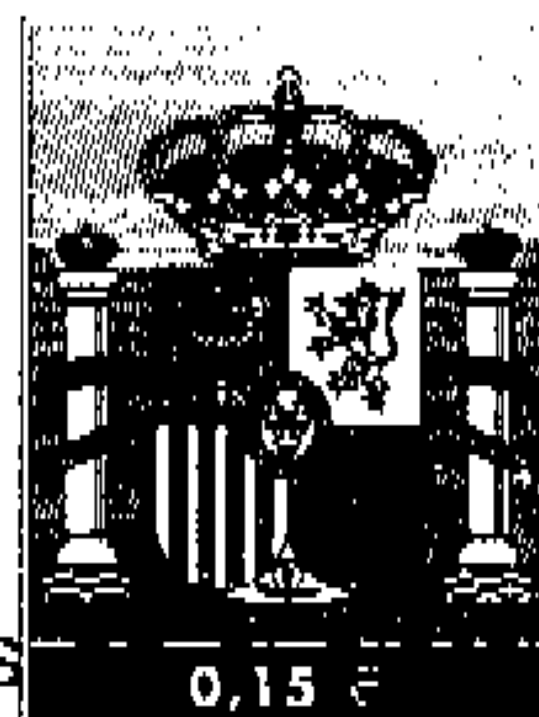
El tipo de interés medio vigente al 31 de diciembre de 2006 aplicable al conjunto de endeudamiento de la Sociedad es del 3,79%.

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

Las deudas financieras incluyen en el ejercicio la financiación de 522.000 miles de euros por la compra de SIIIC de París con vencimiento el 31 de mayo de 2007 devengando un interés anual del Euribor más 0,27% (véase Nota 7). Al 31 de diciembre de 2006 la dirección de Realía Business S.A. se encuentra en proceso de refinanciación de éste préstamo.

Al 31 de diciembre de 2006 la Sociedad tiene suscrita una única operación de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés instrumentada mediante un collar. Esta operación corresponde a la cobertura efectuada en Realía Heron, C.B. sobre el préstamo hipotecario del centro comercial de su propiedad por importe de 22.948 miles de euros. El vencimiento de esta operación de cobertura está fijada en diciembre de 2009.

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



7T8316141

01/2007

La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en la que se incluyen las operaciones de cobertura que han vencido en el ejercicio, no ha supuesto aumento del gasto por intereses de la deuda bancaria. La valoración a mercado del derivado contratado en vigor al 31 de diciembre de 2006 supondría una plusvalía de 11 miles de euros, que será registrada contablemente al vencimiento del contrato.

15. Acreeedores a corto y largo plazo

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

Acreeedores por operaciones de tráfico a largo plazo

El detalle del epígrafe de "Acreeedores por operaciones de tráfico" al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

	Miles de Euros
Anticipos de clientes	59.583
Fianzas y depósitos	7.343
Acreeedores	2
Proveedores por compra de suelos:	
Sin instrumento de pago	12.254
Con efectos comerciales	60.858
	140.040

Acreeedores comerciales a corto plazo

El detalle del epígrafe de "Acreeedores comerciales a corto plazo" al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

	Miles de Euros
Anticipos de clientes	100.159
Proveedores por compra de suelos, ejecuciones de obra y prestaciones de servicios:	
Sin instrumento de pago	65.852
Con efectos comerciales	141.395
	307.406

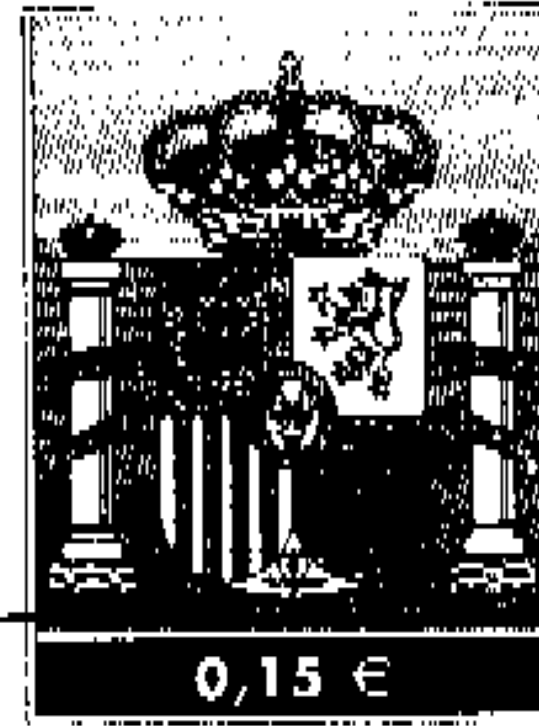
Del importe registrado en el epígrafe "Anticipos de clientes", 44.475 miles de euros corresponden a la firma de un compromiso de venta de unos terrenos en Valdebebas, Madrid. (Véase Notas 10 y 25)

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

Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

El detalle del epígrafe de "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

7T8316140



01/2007

	Miles de Euros
Préstamos de empresas Asociadas (Nota 14)	292.587
Préstamos de empresas del Grupo	8.668
Proveedores de suelo	11.993
Proveedores de inmovilizado	2.630
Fianzas	727
	316.605



Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

El detalle del epígrafe de "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

	Miles de Euros
Préstamos de empresas Asociadas (Nota 14)	289.232
Préstamos de empresas del Grupo	12.826
Por trabajos realizados para el inmovilizado	14.094
Intereses préstamos	3.003
Por ejecución de obra y prestación de servicios	49.769
	368.924

17. Otras deudas no comerciales

El detalle del epígrafe de "Otras deudas no comerciales" a 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

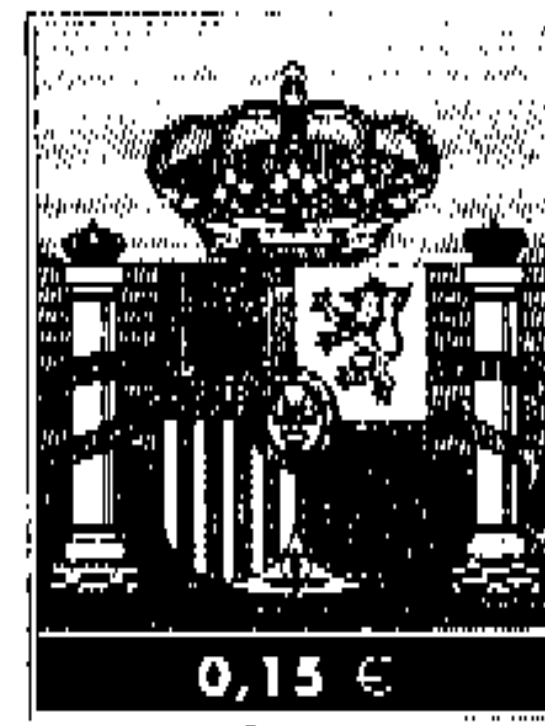
	Miles de Euros
Administraciones Públicas (Nota 11)	27.041
Deudas representadas por efectos a pagar	27.386
Dividendo a cuenta (Nota 3)	19.694
Otras deudas	568
Fianzas y depósitos recibidos	47
	74.736

18. Situación fiscal

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

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

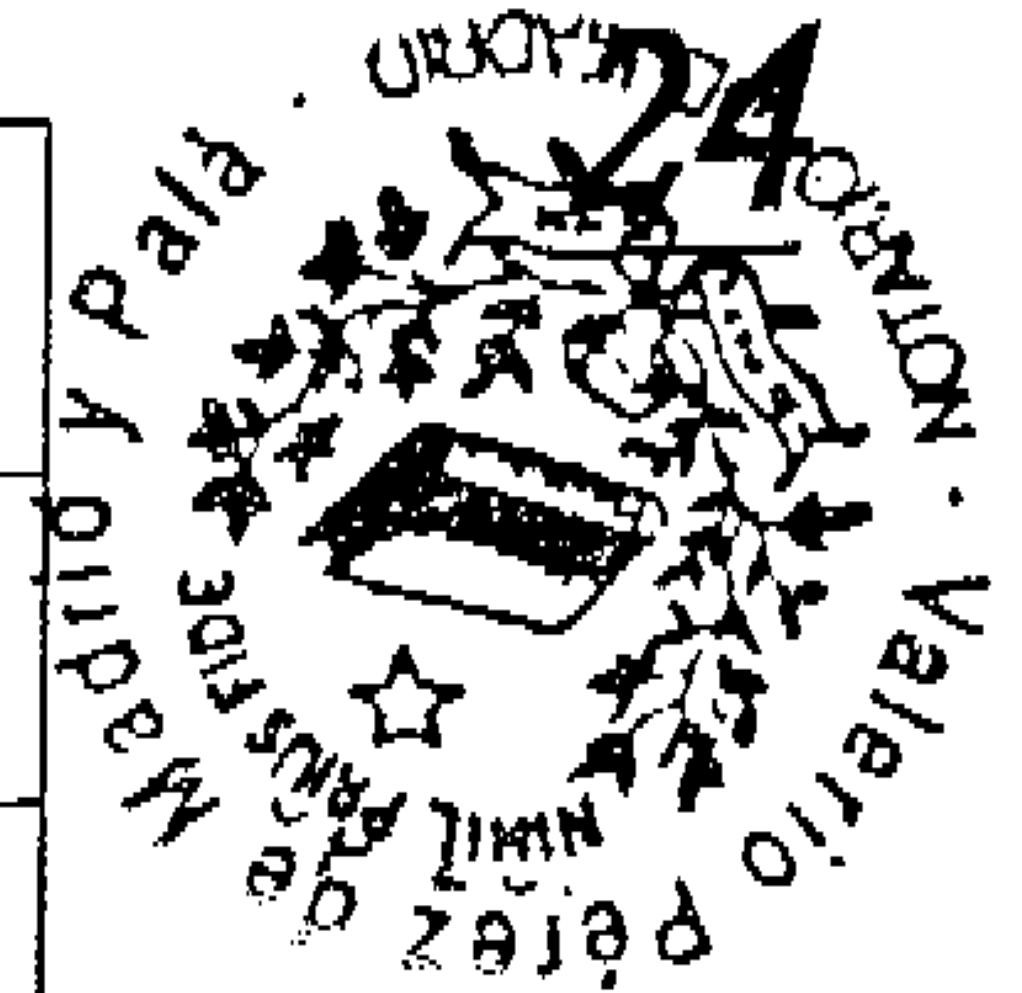
7T8316139



01/2007

IMPUESTOS

	A Ingresar (Nota 11)	Gasto por Impuesto Sociedades
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	224.176	224.176
Diferencias permanentes	(10)	(10)
Base contable del impuesto	224.166	224.166
Diferencias temporales originadas en el ejercicio	(10.074)	-
Diferencias temporales originadas en ejercicios anteriores	(24.079)	-
Base imponible	190.013	224.166
Cuota al 35%	66.504	78.458
Deducciones	(11.221)	(11.221)
Cuota líquida	55.283	67.237
Retenciones y otros pagos	(42.262)	-
Ajuste impositivo ejercicios anteriores y cambios de tipos	-	(206)
Impuesto sobre Sociedades (Nota 11)	13.021	67.031



Las diferencias permanentes de la Sociedad incluyen, por importe de 198 miles de euros, la corrección monetaria de las plusvalías obtenidas en la venta de activos fijos.

Las diferencias temporales asignadas en ejercicios anteriores corresponden fundamentalmente a la reversión de la provisión de Diagonal Sarriá realizada en el ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2006 la Sociedad no tiene bases negativas pendientes de compensar ni deducciones pendientes de aplicar.

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

	Miles de Euros	
	Diferencia Temporal	Impuesto Anticipado (Nota 11)
Saldo apertura	31.441	11.004
Fondo de Pensiones	(13)	(5)
Reversión provisión Diagonal Sarriá	(28.203)	(9.871)
Provisión riesgos	(84)	(29)
Provisión insolvencias	(10)	(3)
Ajuste por efecto impositivo	-	(154)
	3.131	942

	Miles de Euros	
	Diferencia Temporal	Impuesto Diferido (Nota 11)
Saldo apertura	6.250	2.188
Ventas a plazos de 2006	10.179	3.563
Aplicaciones por cobros 2004	(3.303)	(1.156)
Aplicaciones por cobros 2005	(1.475)	(516)
Ajuste por efecto impositivo	-	(393)
	11.651	3.686



7T8316138

01/2007

El efecto impositivo se ha calculado mediante la aplicación del importe correspondiente del tipo impositivo vigente en el ejercicio en que se originó la correspondiente partida, ajustado por el efecto ocasionado como consecuencia de la modificación de la legislación tributaria que se ha producido en el ejercicio 2006.

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

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

Por este motivo, en el ejercicio 2006 la Sociedad ha procedido a reestimar, teniendo en cuenta el ejercicio en el que previsiblemente se producirá la reversión correspondiente, el importe de los impuestos anticipados y diferidos, así como de los créditos impositivos contabilizados en el balance de situación. Consecuentemente, se ha registrado un Ajuste positivo en la Imposición sobre Beneficios que se encuentra registrado dentro del epígrafe de Gasto por Impuesto sobre Sociedades de la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 239 miles de euros.

En el ejercicio 2006, la Sociedad se ha acogido a la deducción por reinversión del artículo 36 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades unas rentas por importe de 40.979 miles de euros, habiéndose producido la reinversión en cumplimiento con lo establecido en los apartados 3 y 4 del citado precepto. Adicionalmente se ha acogido a la deducción por doble imposición por los dividendos recibidos en el ejercicio y de las reservas ya tributadas provenientes de la venta de inmovilizado financiero.

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

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

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

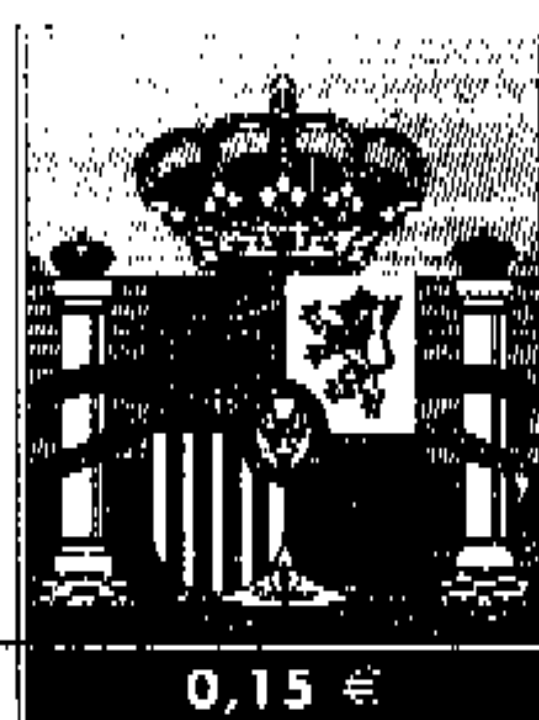
19. Provisiones para riesgos y otras operaciones de tráfico

Provisiones para riesgos

La Sociedad ha dotado en el ejercicio 2006 la provisión para la cobertura de garantías de reparación y atención de postventa de las promociones entregadas hasta la fecha según el artículo 13.2.g. de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Esto ha supuesto 3.421 miles de euros de incremento del saldo en el ejercicio 2006, recogiendo en el epígrafe de "Variación de la provisión para riesgos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

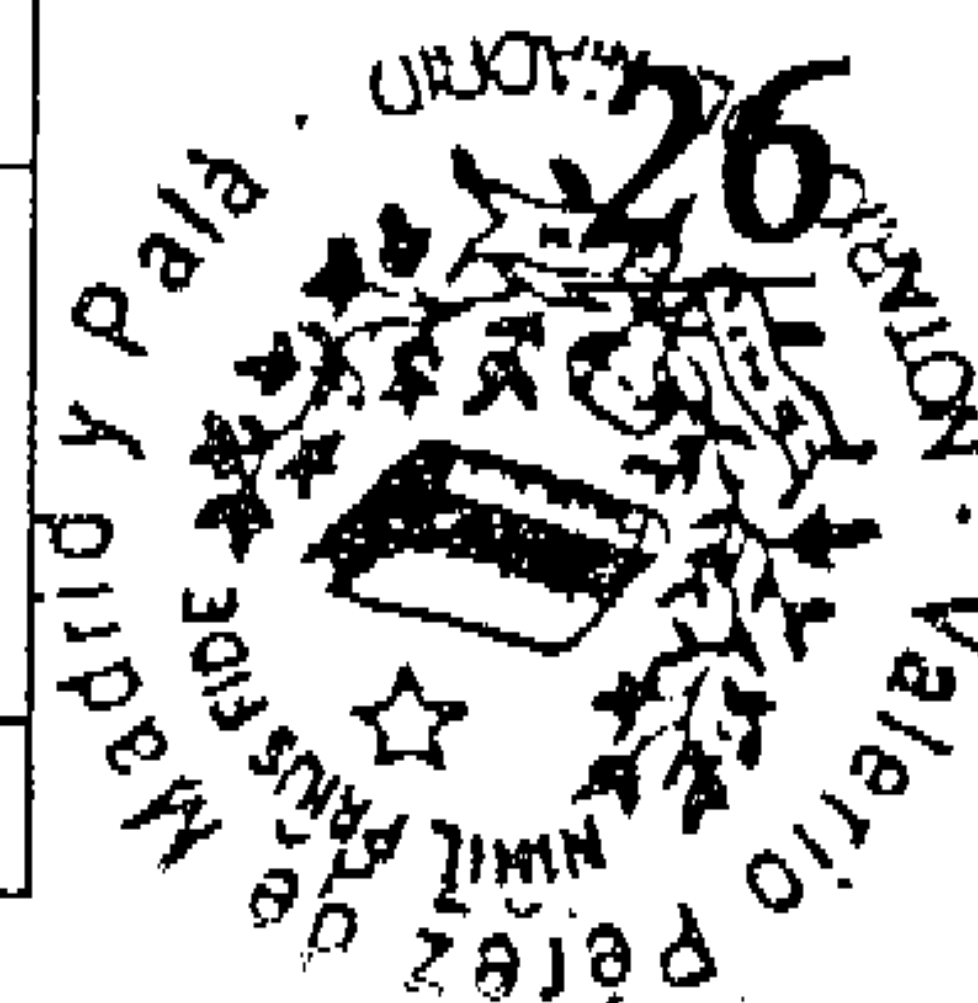
El movimiento de esta provisión durante el ejercicio es el siguiente:

7T8316137



01/2007

	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2005	21.790
Dotación provisión garantías	26.501
Aplicación provisión garantías	(19.387)
Traspaso al corto plazo de la provisión garantías	(5.386)
	23.518



Con fecha 29 de julio de 2003, se produjo la firma de una promesa recíproca de venta de hasta un 40% de los títulos de la sociedad Servicios Índice, S.A., realizándose la misma el 30 de enero de 2005. El precio de dicha venta está sujeto a la edificabilidad bruta que se reconozca en los terrenos propiedad de Servicios Índice, S.A. Al 31 de diciembre de 2006 la provisión registrada asciende a 2.403 miles de euros.

Provisiones para operaciones de tráfico

Estas provisiones cubren los pasivos que pudieran derivarse de reclamaciones de terceros como consecuencia de operaciones de tráfico pendientes de resolución al cierre del ejercicio y posibles riesgos, así como la cobertura de garantías de reparación y atención de postventa de las promociones entregadas hasta la fecha que corresponden al corto plazo. Al 31 de diciembre de 2006 el movimiento de esta cuenta ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2005	6.247
Traspaso provisión garantías	5.386
Aplicación provisión garantías	(3.693)
Dotaciones (Nota 21.d)	1.958
	9.899

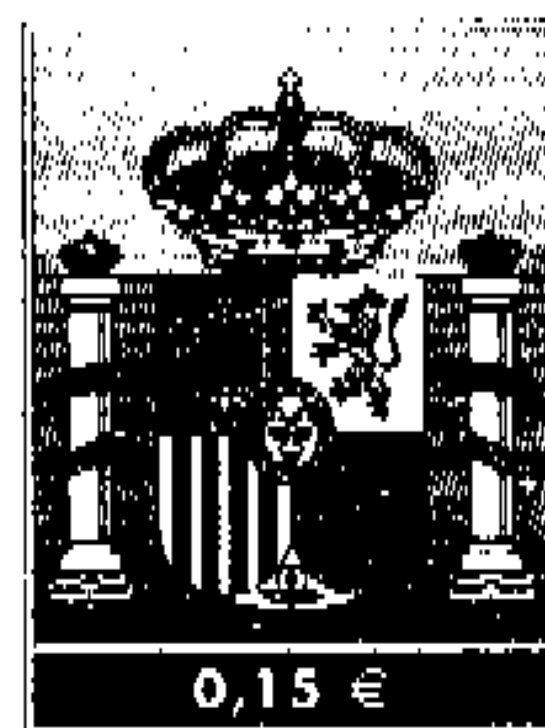
20. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al cierre del ejercicio, el importe global de las garantías comprometidas con terceros asciende a 380.591 miles de euros, siendo su desglose el siguiente:

	Miles de Euros
Cantidades anticipadas por clientes	86.351
Compra de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros	294.240
	380.591

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

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



7T8316136

01/2007

21. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2006 por actividad y localización geográfica ha sido la siguiente:

Categorías de actividades

	Cifra de Negocios	
	Miles de Euros	
	Importe	%
Promociones inmobiliarias	565.939	91,66%
Alquiler de bienes inmobiliarios	49.802	8,07%
Servicios y otras actividades	1.676	0,27%
	617.417	100,00%

Localización geográfica de los mercados

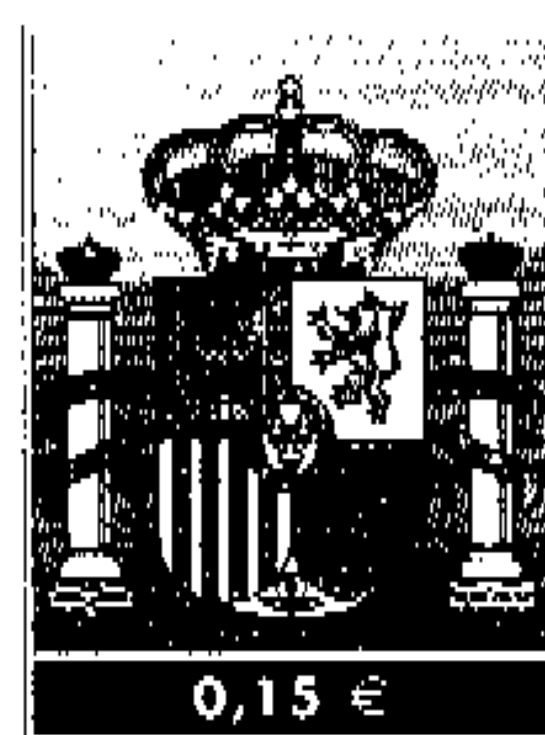
Comunidades Autónomas	Cifra de Negocios	
	Miles de Euros	
	Importe	%
Madrid	193.436	31,33%
Andalucía	114.358	18,52%
Cataluña	98.286	15,92%
Valencia	71.575	11,59%
Castilla y León	61.742	10,00%
Canarias	29.214	4,73%
Baleares	23.002	3,73%
Murcia	20.575	3,34%
Asturias	4.151	0,67%
La Rioja	1.055	0,17%
Castilla La Mancha	23	-
	617.417	100,00%

b) Aprovisionamientos

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2006 de la Sociedad, es el siguiente:

	Miles de Euros
Compras de Terrenos y solares	260.435
Variación de existencias de terrenos y solares	(36.609)
Obras y servicios realizados por terceros	166.011
	389.837

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



7T8316135

01/2007



c) Gastos de personal

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

Tipología del personal

El número medio de personas empleadas en la Sociedad durante el ejercicio 2006, distribuido por categorías profesionales y tipo de contrato, es el siguiente:

Categorías	Número Medio de Empleados
Directivos y Titulados grado superior	74
Técnicos y titulados grado medio	35
Administrativos, vendedores y asimilados	70
	179

Tipos de contrato

	Número Medio de Empleados
Número medio personal fijo	167
Número medio personal eventual	12
	179

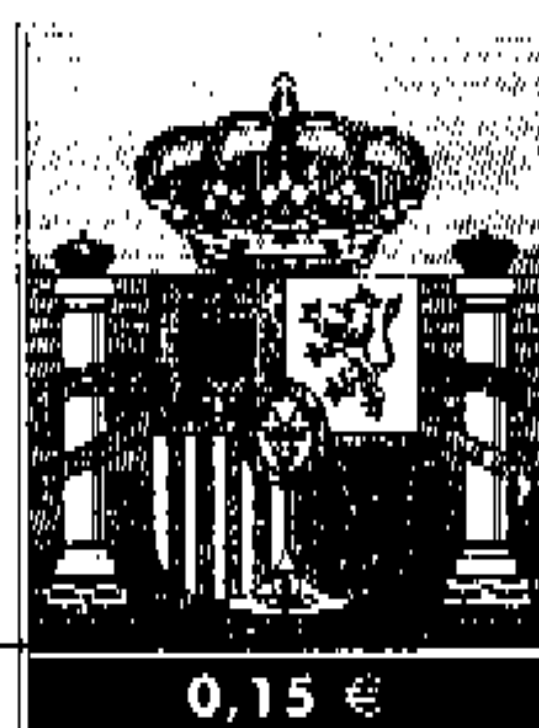
Costes de personal

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

	Miles de Euros
Sueldos, salarios y asimilados	11.154
Cargas sociales	1.651
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (Nota 4 n)	539
Otros gastos sociales	364
	13.708

d) Variación de las provisiones de tráfico

El desglose de la partida "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2006 adjunta es el siguiente:



7T8316134

01/2007

	Miles de Euros
Variación provisión existencias	
Dotación	-
Aplicación	779
Variación provisión insolvencias	
Dotación	(291)
Aplicación	178
Variación otras provisiones de tráfico (Nota 19)	
Dotación	(2.957)
Aplicación	999
	(1.292)



e) Operaciones con empresas del Grupo y asociadas

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

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Compra de terrenos	14.644	754
Obras y servicios realizados por terceros	2.691	53.312
Servicios exteriores	2.613	566
Gastos financieros / Deudas	363	21.557
Ventas	-	-
Ingresos por arrendamiento	-	5.264
Prestación de servicios	-	370
Ingresos accesorios	215	810
Ingresos en participaciones de capital	2.160	-
Otros intereses e ingresos asimilados	151	86

22. Impacto Medioambiental

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

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

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

23. Remuneraciones y otras prestaciones al Consejo de Administración

La Sociedad ha satisfecho la cantidad de 1.318 miles de euros en concepto de remuneración y dietas a los miembros del Consejo de Administración, no existiendo anticipos ni créditos concedidos.

La Sociedad no tiene constituidas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros antiguos y actuales del órgano de administración, salvo los miembros que forman parte de la plantilla



7T8316133

01/2007

laboral de la Sociedad para los cuales se han aportado de pensiones de contribución definida, primas de seguro de vida y seguro médico de 28, 18 y 2 miles de euros respectivamente.

Otra información

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

- **EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.**

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

- **FCC MEDIO AMBIENTE, S.A.**

Es una sociedad miembro del Grupo constituido por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y sociedades dependientes (Grupo FCC). El Grupo FCC es titular del 49,1619% del capital social del REALIA Business, S.A. El Grupo FCC, a través de varias de sus sociedades, realiza las mismas, análogas o complementarias actividades que las que constituyen el objeto social de REALIA Business, S.A. Por otro lado, no realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.

- **FCC VERSIA, S.A.**

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

- **FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.**

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

- **D. FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA**

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

- **D. IGNACIO BAYÓN MARINÉ**

No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., ni realiza el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de ésta en sociedades ajenas al Grupo de REALIA Business, S.A. Dentro del Grupo de Realia Business, S.A., es miembro del Consejo de Administración de las sociedades españolas Realia Business S.A., Hermanos Revilla, S.A., Planigesa, S.A. y Boane 2003, S.A. Unipersonal y de las sociedades francesas SIIC de París y SIIC de París 8^{ème} ..

Asimismo, es representante persona física del administrador único de la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U.



7T8316132

01/2007

D. ILDEFONSO JOSÉ SÁNCHEZ BARCO

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

D. IÑIGO ALDAZ BARRERA

No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., salvo en el ámbito de una empresa familiar de carácter patrimonial. Asimismo, no realiza actividad por cuenta ajena, fuera del Grupo de REALIA Business, S.A., salvo en la entidad TASACIONES MADRID, S.A., en la que ostenta el cargo de Presidente del Consejo de Administración. Dentro del Grupo de Realia Business, S.A., es miembro del Consejo de Administración de las sociedades españolas Realia Business S.A., Hermanos Revilla, S.A., Planigesa, S.A. y Boane 2003, S.A. Unipersonal, de las sociedades portuguesas Studio Residence Iberia S.A. y Realia Business Portugal-Unipessoal, LDA, y de las sociedades polacas Wilanow Realia Polska, ZOO y Realia Polska Inwestcje Spolka, ZOO.

Asimismo, es representante persona física del administrador único de las sociedades Halduria S.L.U., Mindaza S.L.U., Valaise S.L.U. y de las sociedades francesas SIIC de París y SIIC de París 8^{eme}

D. JUAN JOSÉ AZCONA OLÓNDRIZ

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

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

D. MARIANO PÉREZ CLAVER

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

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

D^a MERCEDES DE LA MERCED MONJE

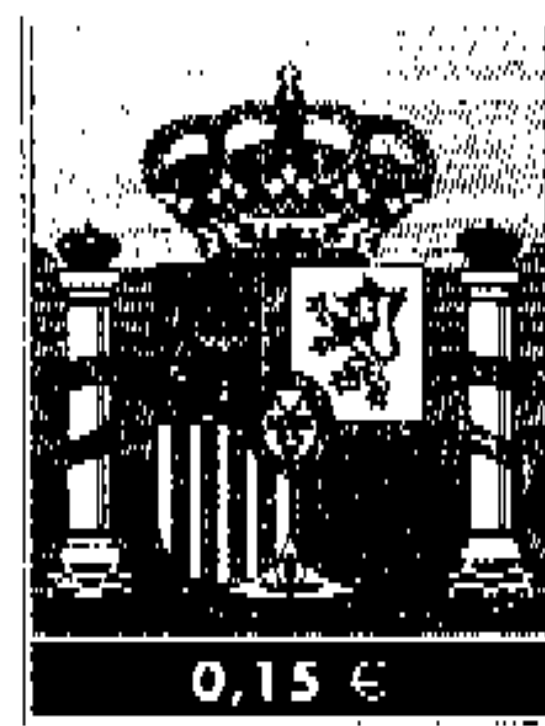
No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., ni realiza el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de ésta.

D. RAMÓN FERRAZ RICARTE

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

24. Remuneración a auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad durante el ejercicio 2006 han ascendido a 100 miles de euros. Adicionalmente, el auditor de cuentas ha facturado 311 miles de euros por otros conceptos en el ejercicio 2006, fundamentalmente en relación con estudios y trabajos preliminares encaminados a una posible salida a Bolsa de la Sociedad.



7T8316131

01/2007

25. Hechos posteriores

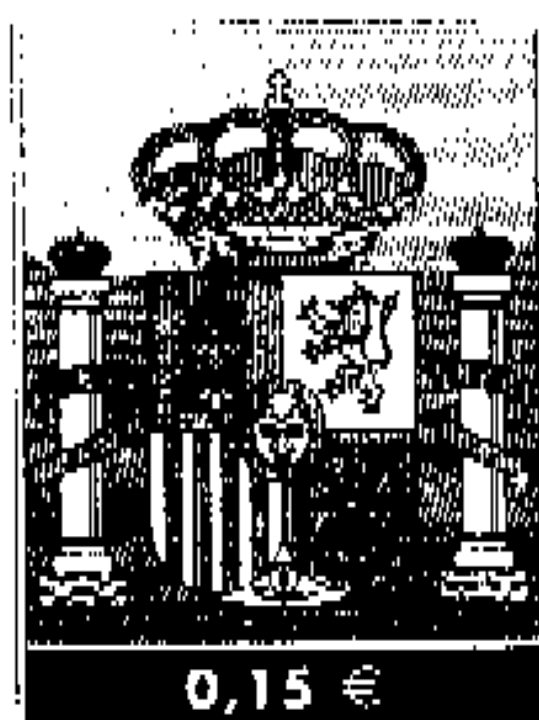
En el mes de diciembre de 2006 la Sociedad ha procedido a la firma de un compromiso de venta de unos terrenos en Valdebebas (Madrid) por importe de 44.475 miles de euros, registrados en los epígrafes de "Deudores" y "Acreedores comerciales" del balance de situación al 31 de diciembre de 2006 adjunto. La venta de dichos terrenos se ha realizado en el mes de enero de 2007 obteniendo un resultado por importe de 24.475 miles de euros.

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

La aportación se lleva a efecto de manera que la operación quede sujeta al régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, regulado en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Asimismo esta nueva sociedad será la que canalice la reestructuración financiera del grupo con la finalidad de conseguir un mayor plazo en la financiación de la deuda y facilitar el crecimiento de la compañía.

Con fecha 1 de marzo de 2007 se ha hecho efectiva la promesa de compra sobre el 6,5% de las acciones de SIIC de París por un importe de 39.091 miles de euros.



7T8316130

01/2007

Informe de Gestión Correspondiente al Ejercicio 2006

Evolución del ejercicio 2006

Año tras año, las dos principales actividades de la Sociedad vuelven a incrementar sus cifras absolutas con unos notables incrementos de facturación que alcanzan de forma conjunta un 24% aproximadamente. Por líneas de negocio podemos destacar:

Área de Promoción:

Se ha alcanzado la cifra de 565.939 miles de euros, creciendo en el periodo interanual 2005-2006 un 26%. Hay que destacar la fuerte actividad desarrollada en la compra-venta de suelo, donde se han materializado inversiones por importe de 243.908 miles de euros y formalizados compromisos u opciones por suelos por un importe de 115.701 miles de euros, y al mismo tiempo se han enajenado producto por importe de 153.785 miles de euros.

El conjunto de existencias afectas al área de promociones se han incrementado en un 8%, alcanzando la cifra de 998.382 miles de euros, a pesar del incremento de cifra de negocio. Asimismo destaca el importante volumen de opciones de compra que la sociedad posee sobre determinado suelo y que en la anterior cifra solo se recogen los importes pagados por las mismas, no el valor final de la opción

Área de Patrimonio:

El incremento de los ingresos obtenidos se han elevado a un 9,5% y basados en la revisión de rentas por IPC y revisiones a vencimiento de contratos. El incremento de la superficie alquilable ha sido de 6.309 m2, descontado el efecto de 8.223 m2 del Centro Comercial Nervión donde se incluía la superficie bruta alquilable (SBA) en lugar de la superficie bruta del inmueble, alcanzando la cifra de 213.448 m2 y habiendo subido el % de ocupación un 7,25 %, alcanzando cifras de casi plena ocupación (99,08%).

La gran inversión dentro de esta área ha sido la compra del grupo SIIC de París, que ha supuesto el desembolso de 522.270 miles de euros para adquirir el 87,29 % nominal de la sociedad, a través de una primera adquisición del 73,09%, una OPA posterior que incrementó esa participación en un 14,14 %, así como otras pequeñas adquisiciones por el 0,06 % del capital.

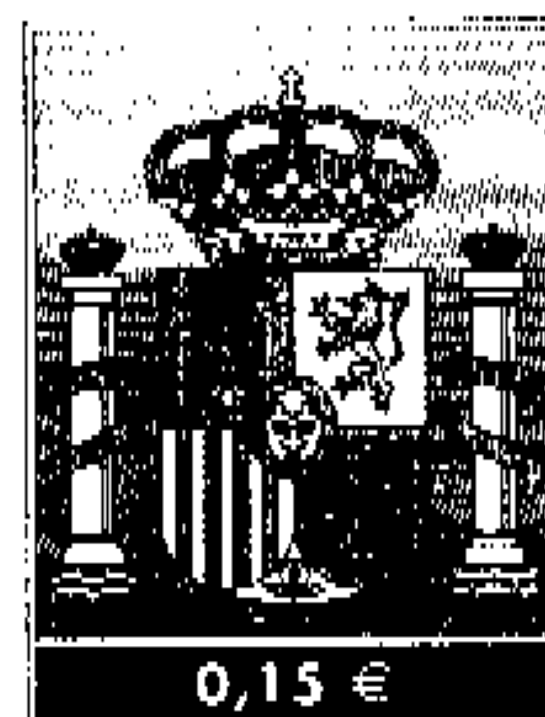
A lo largo de 2006, y a través de la sociedad SIIC de París se han adquirido 4 nuevos edificios, sitios en 61-63 Rue des Belles Feuilles, 2 Rue de Maurice Quentin, Jade Rive du Quinzieme, y 2 Rue du 4 de Septembre, con lo que los datos resumen de esta inversión, han sido:

Sociedades Adquiridas:	Matriz y 6 Filiales
M2 adquiridos:	129.679 m2
Inversión Total realizada:	1.182.024 miles de euros
Estimación Cifra Negocio anualizada:	55.680 miles de euros

Todos los edificios se encuentran en las mejores zonas de Paris y con un elevado % de ocupación.

Otras magnitudes:

El BAI se ha incrementado en más de un 29% pasando a la cifra absoluta de 224.176 miles de euros, mientras que el BDI que alcanza la cifra de 157.145 miles de euros, se incrementa un 27,9%. A estos notables incrementos de resultados ha contribuido la reversión de la provisión del inmovilizado "Diagonal Sarria" que ha supuesto 28.203 miles de euros, no obstante descontado este efecto positivo, los crecimientos de BAI, todavía se sitúan próximos al 13%. Tratando de señalar las actuaciones de gestión más significativas realizadas a lo largo del 2006, tenemos:



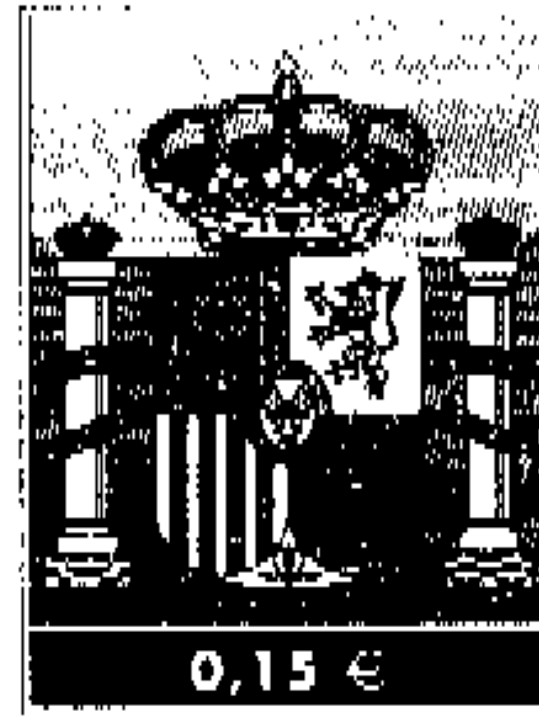
7T8316129

01/2007



Área de promociones:

1. Continua la consolidación de Realia en el mercado del Este de Europa, donde en este ejercicio se ha adquirido en Varsovia un nuevo suelo denominado Wilanowska, que se estima aportará una edificabilidad próxima a los 49.000 m². Estas inversiones se realizan a través de nuestras filiales Polska Inwestycje SP.ZOO y Wilanow Spolka ZOO de las que Realia tiene, directa o indirectamente, el 100% del capital social. En 2007 se espera concluir las gestiones urbanísticas y comenzar la construcción de la primera promoción inmobiliaria.
 2. Sigue la adquisición de suelo con desarrollo a medio y largo plazo, lo que permitirá los crecimientos de los años futuros, tanto en cifra de negocio como en resultados.
 3. El año anterior se exponía que la gestión urbanística de aquellos suelos que necesitan de la misma para adquirir la condición de urbanizables, continuaban a buen ritmo. La confirmación de tales pasos se han concretado en la aprobación del PGOU de Sevilla que ha supuesto la consolidación como suelo urbanizables de las fincas o suelos que se encuentran dentro de las sociedades del grupo o participadas como son las sociedades Duse y Noralia., lo que ha supuesto una notable revalorización de nuestras participaciones en dichas sociedades. Por lo que respecta a la inversión en suelo en el término de el Molar (Madrid), realizada a través de nuestra participada IIRU, también se ha consolidado con la firma de un convenio con el Ayuntamiento del Molar con fecha 15 de diciembre de 2006.
 4. La consolidación de nuestra implantación en zonas que tradicionalmente Realia ha considerado como estratégicas para su desarrollo, es un hecho, pues en Valladolid se ha comenzado la comercialización de la primera promoción en Arroyo de la Encomienda que supone poner en venta 80 viviendas con una inversión prevista de 12.860 miles de euros y para un volumen de ventas de 18.000 miles de euros, que continuara con nuevas promociones a medida que la comercialización lo permita.
- Por lo que respecta a la otra zona de expansión estratégica para Realia, como es Zaragoza, se ha continuado con la adquisición de suelo, así en 2006 se han adquirido 10.789 m² edificables en el municipio de Cuarte de Huerva que han supuesto una inversión de 13.560 miles de euros, teniendo intención de seguir adquiriendo suelo en los próximos ejercicios.
5. El volumen de inversión en compras y compromisos de adquisición de suelo durante el año 2006, realizado por Realia Business, S.A. y sus sociedades dependientes, ascendió a la cantidad de 589.194 miles de euros, que aporta un techo edificable próximo a los 925.000 metros cuadrados, lo cual denota el esfuerzo inversor realizado por la compañía y su confianza por el mercado y por el crecimiento de la compañía. Esta actividad inversora, junto con el banco de suelo histórico, lleva a la Sociedad ha tener un stock muy próximo a los 11.254.943 m² brutos y una edificabilidad estimada de 4.380.301 m² sobre rasante (mayoritariamente destinada a suelo residencial), lo cual hace que el futuro de Realia está sólidamente sustentado.
 6. Con este entorno de inversiones y de calidad de activos en suelo, donde hay grandes bolsas de suelo con gestión urbanística, durante el presente ejercicio 2006, se ha procedido a enajenar suelo excedentario que ha contribuido a una adecuada rotación de suelos, con una importante contribución a la actividad y al margen de negocio.
 7. Las ventas en contrato privado de Realia Business, S.A. y sus sociedades participadas durante el ejercicio 2006, a pesar de la ralentización que se apunta en el mercado, se ha mantenido a buen ritmo, pues el conjunto de contratos de las distintas promociones y suelos, ascendieron a 575.958 miles de euros, algunas de las cuales pasaron a formar parte de la cifra de negocios de este ejercicio y otras integran la cartera de ejercicios venideros. Las ventas y arras pendientes de entrega acumuladas al 31-12-06, asciende a 760.155 miles de euros, lo que supone una importante cobertura de la cifra de negocios prevista para próximos ejercicios.



7T8316128

01/2007



Área de Patrimonio:

1. La inversión ya reseñada y comentada anteriormente en el grupo SIIC de Paris, que ha supuesto que el grupo Realia incremente en términos anuales sus ingresos por rentas en cifras superiores al 60%, también ha supuesto que las grandes magnitudes de esta área se hayan alterado significativamente entre los ejercicios 2005 y 2006. Así tenemos que las variaciones entre ambos son:

	2006	2005
M2 en alquiler (1)	480.138	361.930
Número Plazas de Parking	6.892	5.614
Rentas anuales (2) (miles €)	121.320	72.299
Inversiones realizadas (miles €)	1.268.920	162.740

(1) Considerado la homogeneización de las superficies de CC Nervión a SBA 2005.

(2) Se consideran las rentas anuales del Grupo SIIC de Paris 2006.

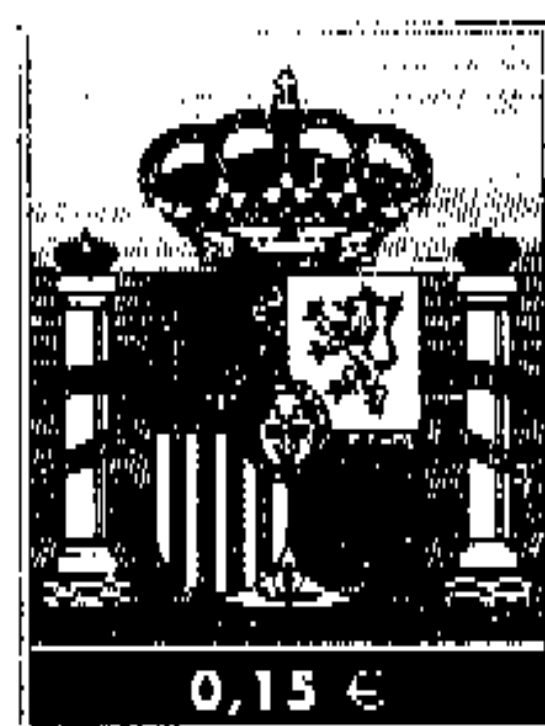
2. Se ha continuado con la gestión y desarrollo de los Centros Comerciales que se ubicarán en las localidades de Guadalajara y Leganés, así como los factory "La Noria" en Murcia. Todos estos proyectos se desarrollan en el seno de Realia Business y Portfolio Grandes Áreas Comerciales, sociedad 100% del grupo. La inversión prevista pendiente en estos tres centros será de 230.600 miles de euros y se desarrollarán a lo largo del 2007 y 2008. Los niveles de comercialización son muy elevados, lo que garantizan que en el momento de su inauguración, la ocupación será prácticamente total.
3. El grupo Realia también ha adquirido una posición mayoritaria del proyecto de construcción de un centro comercial en Santiago de Compostela, que al día de hoy ya cuenta con las consiguientes autorizaciones administrativas para su implantación, encontrándose en fase de adjudicación de los proyectos de urbanización. La superficie bruta alquilable de este centro alcanzara la cifra de 53.002 m2, estimándose su apertura para 2009.
4. Continúa la rehabilitación del edificio de 8.591 m2 y 50 plazas de garaje sito en Madrid, plaza Manuel Becerra 17, en el que se tiene un contrato de arrendamiento con una rentabilidad establecida sobre la inversión realizada.
5. De acuerdo con la política de la compañía de rotar activos maduros y no estratégicos, en el ejercicio 2006, se procedió a la venta de 17.734 m2 del edificio sito en Madrid c/ Emilio Vargas 4-6, que estaba dentro de los activos de la sociedad Portfolio Inmobiliario S.A en la que Realia participaba al 50%.

Exposición al riesgo

Exposición al riesgo de crédito

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

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a sus deudas comerciales y, en su caso, a deudas por arrendamientos. Los importes se reflejan en el balance de situación 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.



7T8316127

01/2007



Exposición al riesgo de interés

Las actividades de financiación de la Sociedad lo exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. La Sociedad no tiene cubiertas estas exposiciones mediante la contratación de instrumentos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente IRS (Interes rate swap) y "Collars", salvo lo recogido en la nota 15 relativa a la C.B. Realía Heron. No se utilizan instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

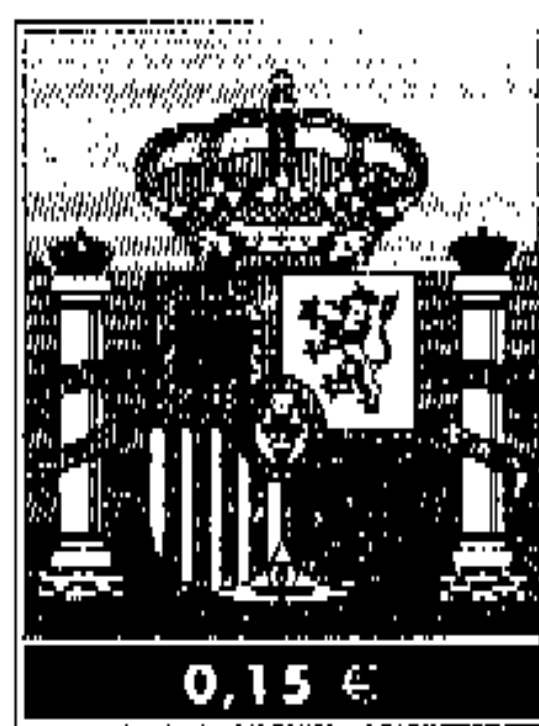


Exposición al riesgo de liquidez

Considerando la situación estable del mercado financiero en la actualidad y el porcentaje del Ebitda respecto al endeudamiento, que a 31 de diciembre de 2006 supone un 16,98 %, Realía Business estima que todas sus operaciones crediticias podrán ser renovadas y en caso de ser necesario ampliadas, con lo cuál a medio plazo no hay indicios de que la Sociedad pueda tener problemas de liquidez a corto plazo. No obstante para prever posibles incertidumbres de los mercados financieros y dar mayor estabilidad a la compañía en el largo plazo, se está trabajando en una reestructuración financiera que posibilite la obtención de financiación en el muy largo plazo; éste objetivo está previsto que finalice en el primer semestre de este año.

Acciones Propias y política de Investigación y Desarrollo

La Sociedad no ha realizado operación alguna con acciones propias ni ha destinado presupuesto alguno a actividades de investigación y desarrollo.



7T8316126

01/2007



Anexo I

Participaciones en empresas del Grupo y Asociadas al 31 de diciembre de 2006

01/2007

Participaciones en Empresas del Grupo y Asociadas

Compañía	Domicilio	Actividad	Porcentaje de Participación Directa	Miles de Euros					Resultado Ejercicio de Imp. Anterior	Resultado Ejercicio de Imp. Actual
				Valor de Adquisición	Provisión Depreciación Cartera	Capital	Reservas y Resultados	Resultado Ejercicio de Imp. Actual		
Servicios Índice, S.A.	Castellana, 216 - Madrid	Inmobiliaria	50,50%	6.498	(1.595)	8.000	1.709	Ordinario	13	
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	Castellana, 216 - Madrid	Inmobiliaria	99,42%	11.103	-	4.147	12.403			
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	Avda. de Aragón, 30-Valencia	Inmobiliaria	51,00%	2.551	(164)	5.003	(321)			
Planigesa, S.A.(a)	Castellana, 216 - Madrid	Inmobiliaria	71,00%	31.364	-	46.878	8.894		(7)	
R y G 55 Promociones Alcaireñas, S.L.	Castellana, 216 - Madrid	Inmobiliaria	51,00%	2.295	-	4.500	8.692			
Portfolio Grandes Areas Comerciales, S.A.	Castellana, 216 - Madrid	Inmobiliaria	100,00%	16.015	(901)	16.000	(953)			
Noralia, S.A. (e)	Castellana, 216 - Madrid	Inmobiliaria	51,00%	2.907	(734)	5.700	(1.439)			
Hermanos Revilla, S.A. (e)	Castellana, 41 - Madrid	Inmobiliaria	2,56%	7.650	-	54.881	103.530		(3)	
Portfolio Inmobiliaria Unipessoal Lda.	Avda da Liberdade, 249 - Lisboa	Inmobiliaria	100,00%	7.449	(1.726)	250	5.472			
Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.A. (e)	Castellana, 216 - Madrid	Inmobiliaria	100,00%	340	-	240	885		(51)	
Rétingle, S.L.	Castellana, 216 - Madrid	Inmobiliaria	50,10%	10.762	(141)	21.481	(282)			
Valaise, S.L.	Castellana, 216 - Madrid	Inmobiliaria	100,00%	10	(1)	10	(1)			
Realia Polska Inwestycje S.P., ZOO (b)	Brama Zachodnia, Al, Jerozolimskie, 92, 807 Varsovia	Inmobiliaria	100,00%	2.030	(694)	2.030	(634)			
Míndaza, S.L.	Castellana, 216 - Madrid	Inmobiliaria	100,00%	10	(2)	10	(2)			
Société D'Investissement Immobiliers Cotée de Paris (f)	Place Vendôme, 24 Paris	Inmobiliaria	87,29%	522.264	-	31.239	225.277			
Willanow Realia S.P., ZOO (e)	Brama Zachodnia, Al, Jerozolimskie, 92, 807 Varsovia	Inmobiliaria	0,06%	-	-	433	(237)			
Halduria, S.L.	Castellana, 216 - Madrid	Inmobiliaria	100,00%	10	-	10	-			
Total Grupo				623.258	(5.958)	200.812	362.993	83.506	14.446	
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L. (e)	Castellana, 216 - Madrid	Inmobiliaria	34,00%	1.998	-	3.025	3.479	8.811		
Setecampos Sociedade Imobiliária, S.A. (d)	Avda. da Liberdade, 245-Lisboa	Inmobiliaria	50,00%	9.216	(2.670)	2.500	10.592	201	399	
Astaco, S.A.	Gral. Pardiñas, 73-Madrid	Inmobiliaria	50,00%	3.864	(679)	7.766	(1.397)	154	(2)	
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Claudio Coello, 91 -Madrid	Inmobiliaria	33,36%	20.179	-	20	42.703	(335)		
Marina San Antonio Abad, S.L.	Castellana, 216 - Madrid	Inmobiliaria	50,00%	100	(1)	200	(2)	(1)		
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	Avda Ortega y Gasset, 194-196-Málaga	Inmobiliaria	30,57%	61.401	(155)	27.800	(645)	(574)		
Ronda Norte Denia, S.L.	Avda. de Aragón, 30-Valencia	Inmobiliaria	32,63%	155	(12)	475	(36)	(23)		
Total Asociadas				96.913	(3.517)	41.786	54.694	8.233	897	

(a) La sociedad Planigesa tiene directa e indirectamente el 50,88% del capital de la sociedad Hermanos Revilla, S.A.

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

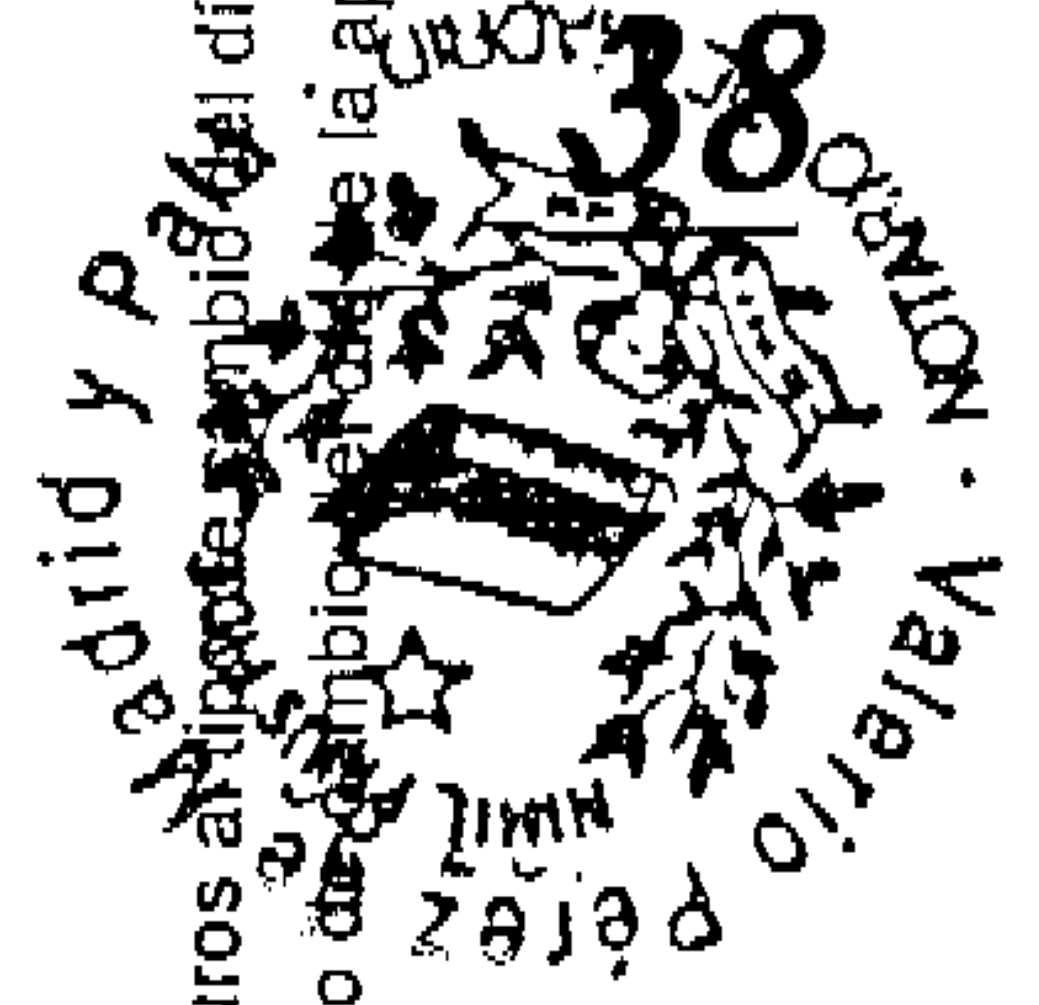
(c) El capital de la sociedad Willanow Realia S.P., ZOO es de 1.600 miles de zlotys. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de la aportación.

(d) Auditada por Deloitte

(e) Auditada por PriceWaterhouseCoopers

(f) Coauditada por PriceWaterhouseCoopers y Sereg.

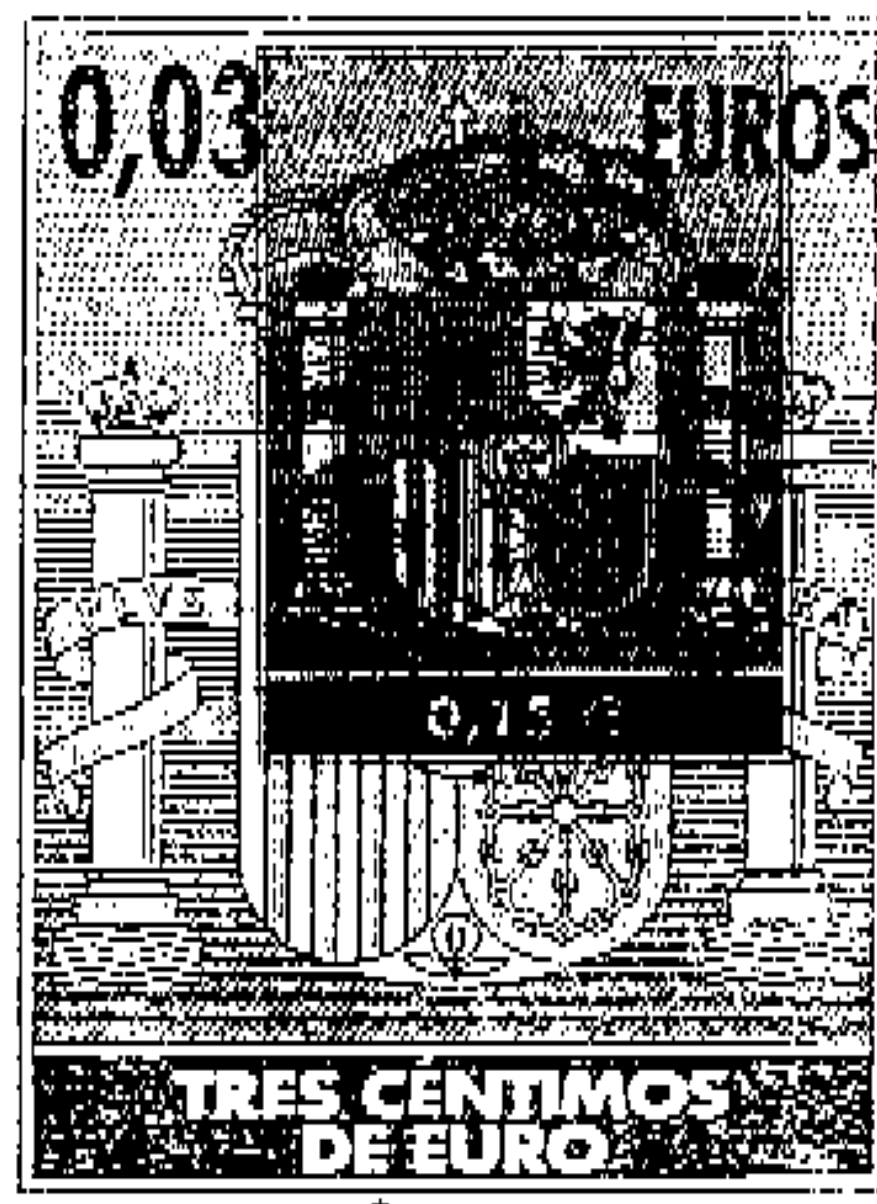
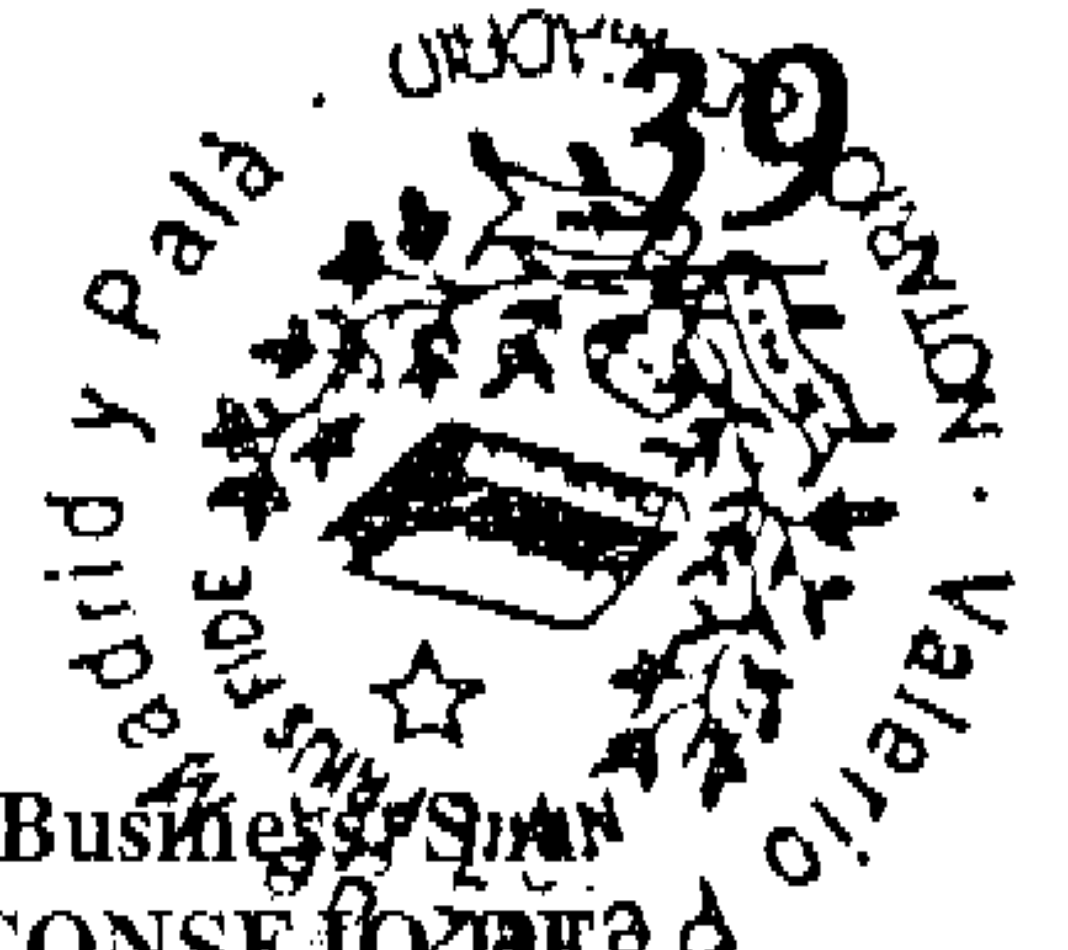
TIMBRE DEL ESTADO



7T 8316125



01/2007

CLASE 8.^a
7T8316124
012751039

LAS CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN DE LA SOCIEDAD REALIA Business DE CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO DE 2006 HAN SIDO FORMULADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD CELEBRADO EL DÍA 7 DE MARZO DE 2007, Y SE IDENTIFICAN POR IR EXTENDIDAS EN EL REVERSO DE 38 HOJAS DE PAPEL TIMBRADO NUMERADAS CORRELATIVAMENTE DEL N° OI2751001 AL OI2751038, AMBOS INCLUSIVE.

A TENOR DE LA PREVISIÓN CONTENIDA EN LA ORDEN DEL MINISTERIO DE JUSTICIA DEL 14 DE ENERO DE 1994 (B.O.E. N° 24) EN SU ARTÍCULO 2, Y MUY ESPECIALMENTE POR LA REFERENCIA QUE EN EL MISMO SE HACE A LOS ARTÍCULOS 173 Y 174 DEL REAL DECRETO 1564/89, ESTA SOCIEDAD NO ESTÁ OBLIGADA A PRESENTAR SUS CUENTAS ANUALES EN LA FORMA PREVISTA EN LA CITADA ORDEN.

LOS SRES. CONSEJEROS, EN SEÑAL DE CONFORMIDAD, FIRMAN LA PRESENTE HOJA DE PAPEL TIMBRADO N° OI2751039, POR AMBAS CARAS

Fdo.: EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.
Persona física: D^a Esther Alcocér Koplowitz

Fdo.: FCC MEDIO AMBIENTE, S.A. *JA*
Persona física: D. José Aguinaga Cárdenas

Fdo.: FCC VERSIA, S.A.
Persona física: D. Rafael Montes Sánchez

Fdo.: FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.
Persona física: D. José Eugenio Trueba Gutiérrez

Fdo.: D. FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA

Fdo.: D. IGNACIO BAYÓN MARINÉ

Fdo.: D. ILDEFONSO JOSÉ SANCHEZ BARCOJ

Fdo.: D. ENIGO ALDAZ BARRERA

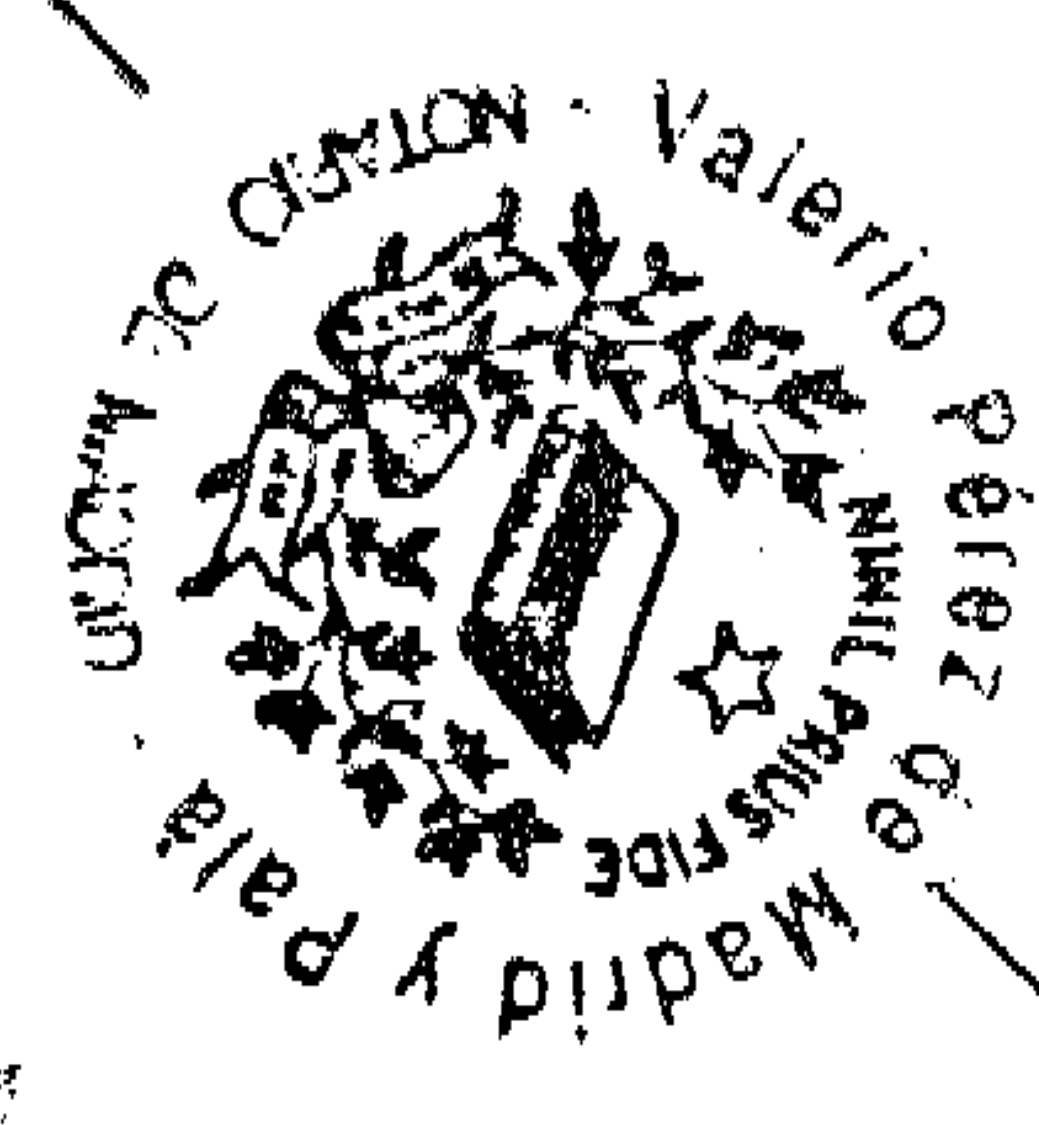
Fdo.: D. JUAN JOSE AZCONA OLONDRIZ



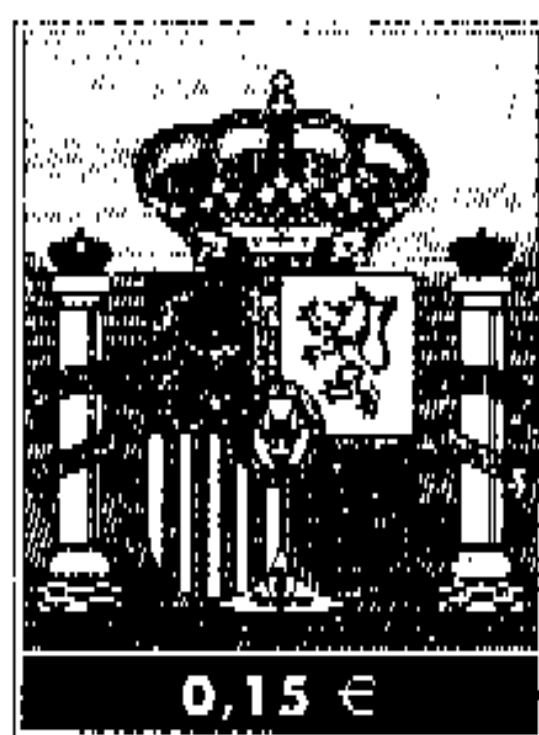
Fdo.: D. MARIANO PÉREZ CLAVER

Fdo.: D^a MERCEDES DE LA MERCED MONGE

Fdo.: D. RAMÓN FERRAZ RICARTE

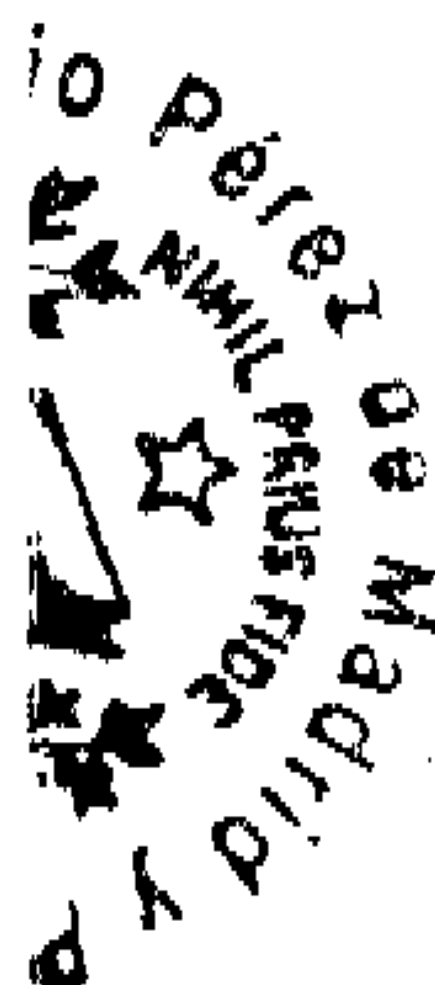


7T8316123



01/2007

Documento1
JUANG



TESTIMONIO DE IDENTIDAD.

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

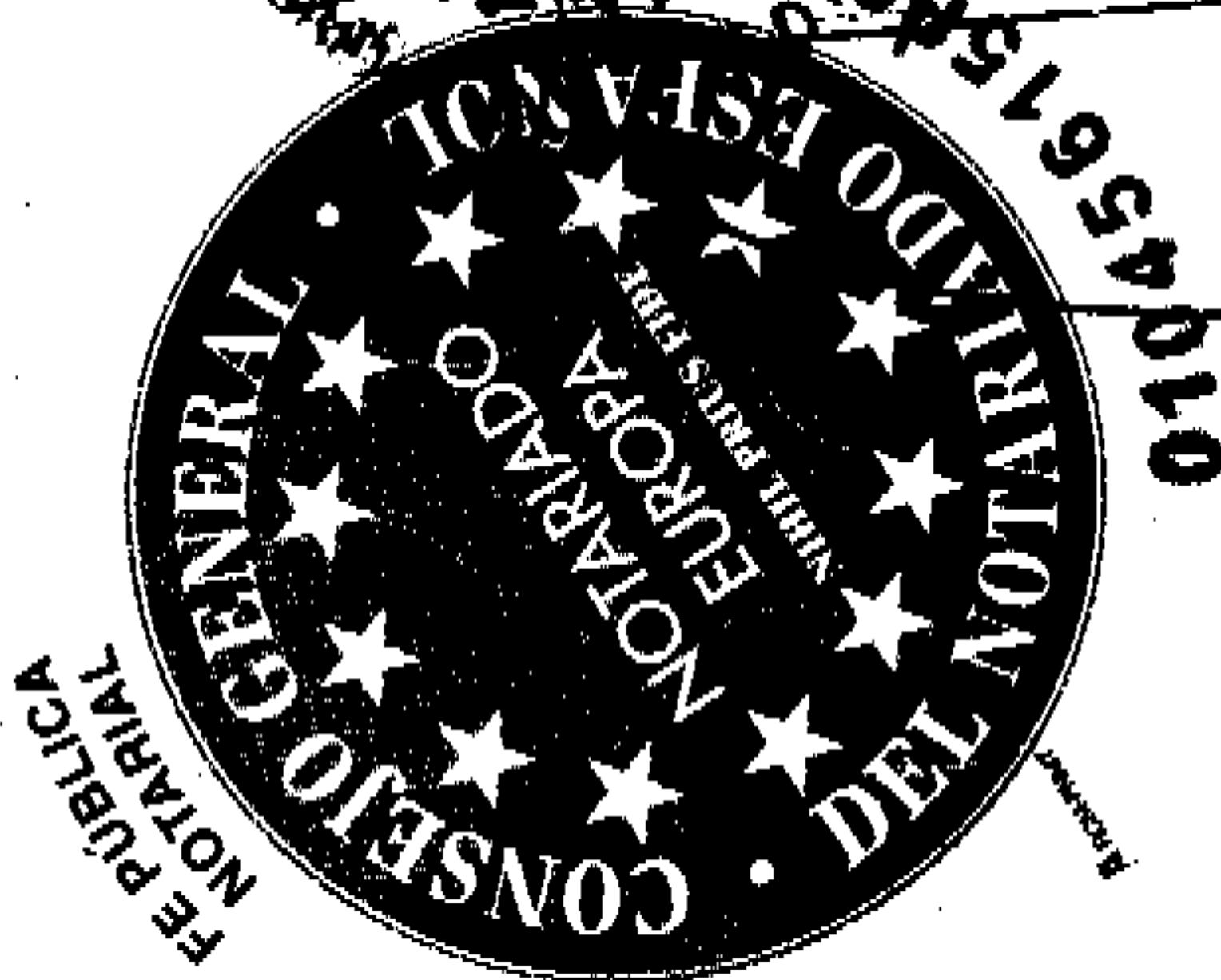
DOY FE: Que la presente fotocopia, extendida en cuarenta folios de papel timbrado del Estado, exclusivo para documentos Notariales, serie 7T, números 8316 162, los treinta y ocho anteriores en orden y el presente que firmo, es reproducción idéntica de su original del que se ha obtenido por medio fotostático y de quedar anotado en el Libro Indicador, sección 2ª del corriente con el número: 79 -. Madrid, a quince de marzo de dos mil siete. -----
APLICACIÓN DE ARANCEL. Ley 8/1.989 de 13 de Abril.--
DOCUMENTO SIN CUANTÍA. Número de arancel: 5.- -----

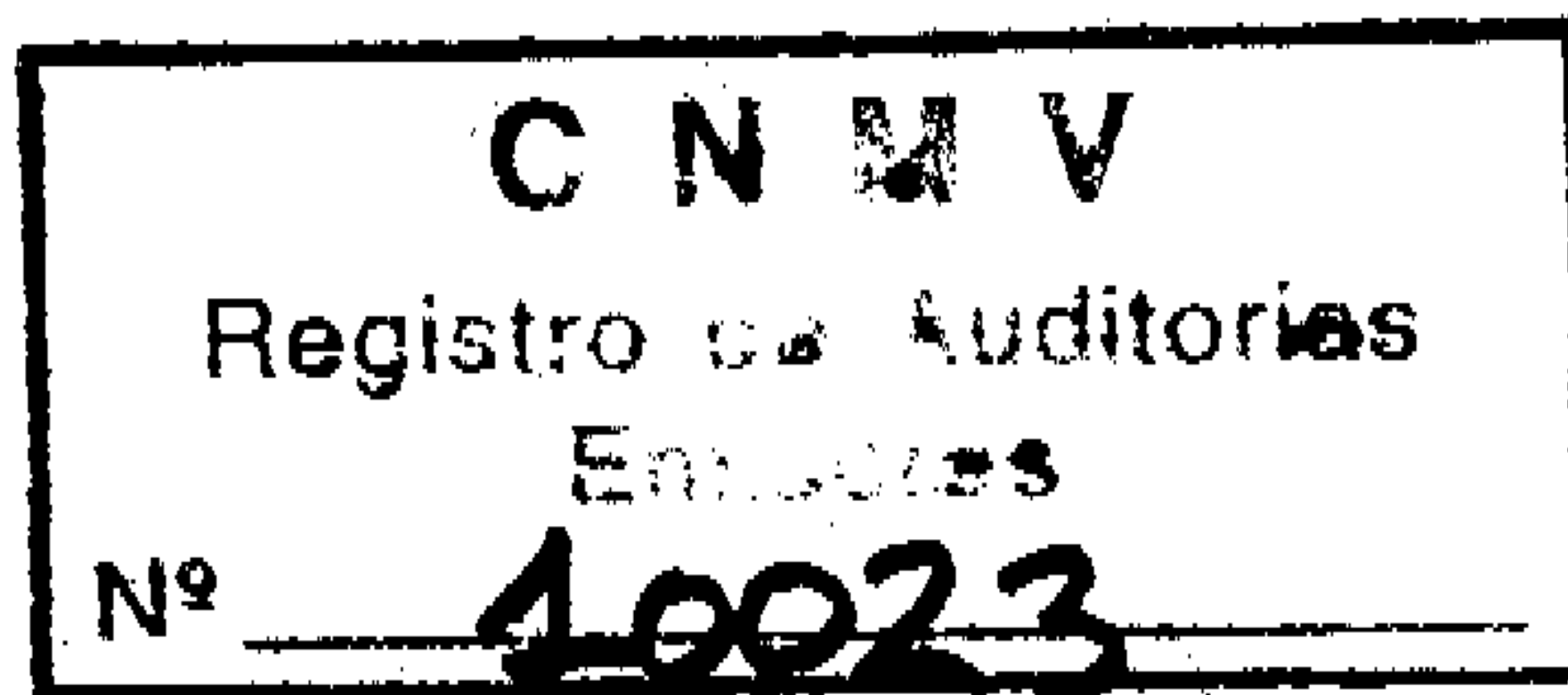
0,15 SELLO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES



NIHIL PRIUS
A1170312

Valerio Pérez de Madrid y Palá
[Handwritten signature]





Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2006 e
Informe de Gestión Consolidado,
junto con el Informe de Auditoría
Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes:

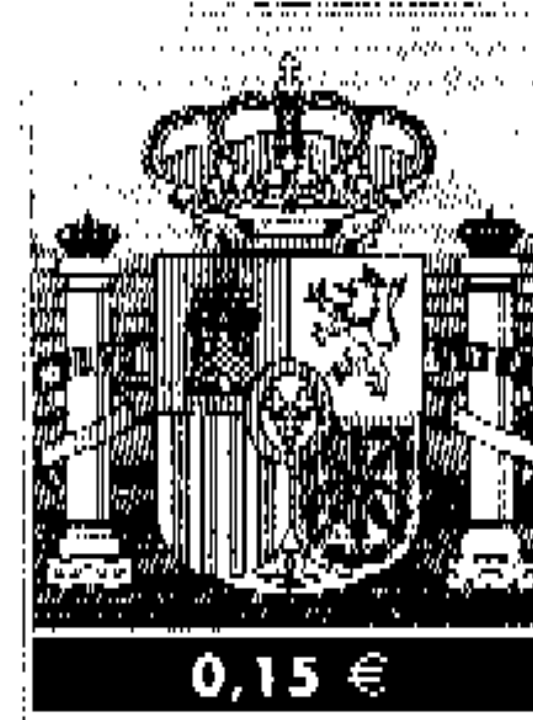
1. Hemos auditado las cuentas anuales de Realia Business, S.A. (la Sociedad Dominante) y Sociedades Dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2006 y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas. Nuestro trabajo no ha incluido el examen de las cuentas anuales de determinadas sociedades dependientes, asociadas y comunidades de bienes cuyos activos, importe neto de la cifra de negocios y resultados representan, respectivamente, un 46%, 14% y un 4% de los correspondientes totales consolidados. Las mencionadas cuentas anuales de estas sociedades han sido auditadas por otros auditores, por lo que nuestra opinión, expresada en este informe sobre las cuentas anuales consolidadas de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes, se basa, en lo relativo a la participación de estas sociedades, únicamente en los informes de los otros auditores. En la Nota 2.a de la memoria consolidada adjunta se indican estas sociedades y sus respectivos auditores.
2. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2006 han sido preparadas por el Grupo aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), que requieren, con carácter general, que los estados financieros presenten información comparativa. En este sentido, y de acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo, del estado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria de cuentas anuales, además de las cifras consolidadas del ejercicio 2006, las correspondientes al ejercicio anterior. Con fecha 22 de marzo de 2006 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de otros auditores (véase Nota 2-a), las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2006 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en el ejercicio anterior.

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2006 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Realía Business, S.A. y Sociedades Dependientes.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº 50692

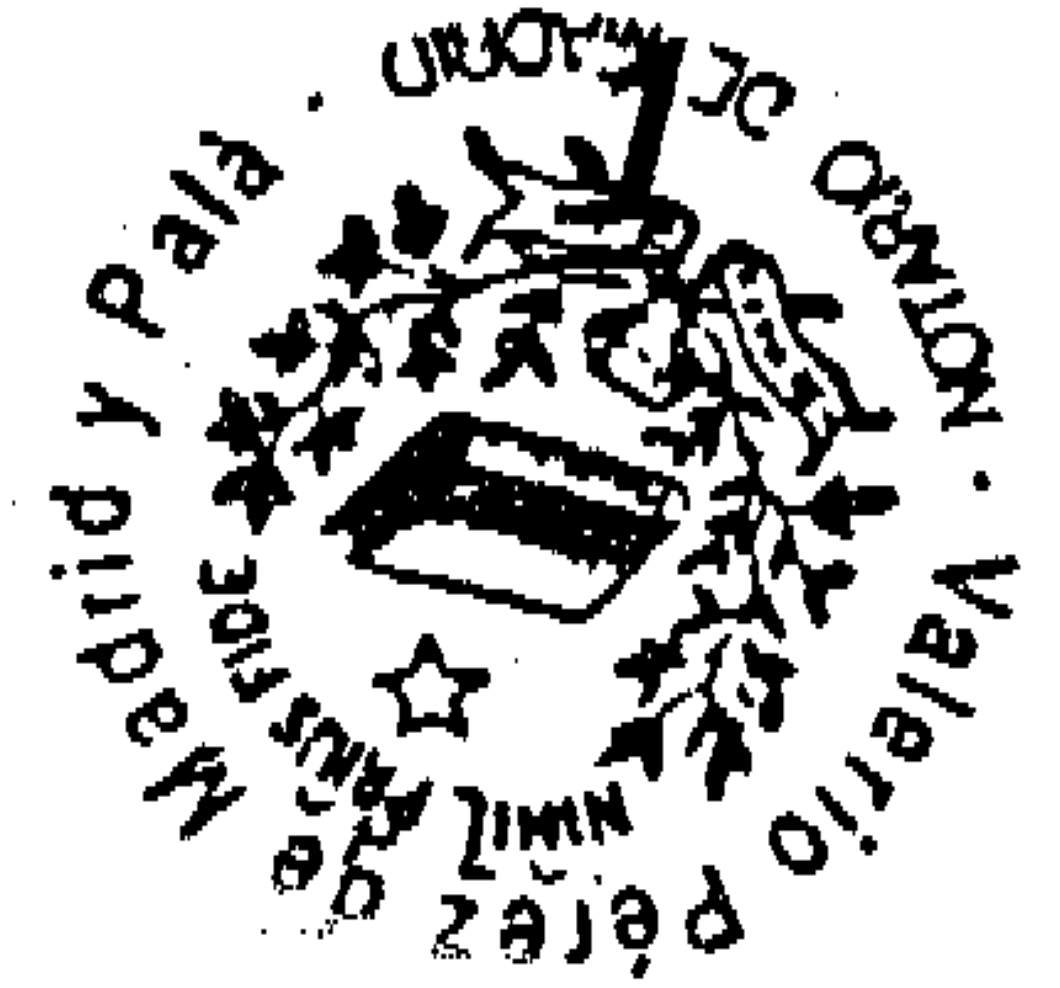
Javier Parada Pardo

8 de marzo de 2007



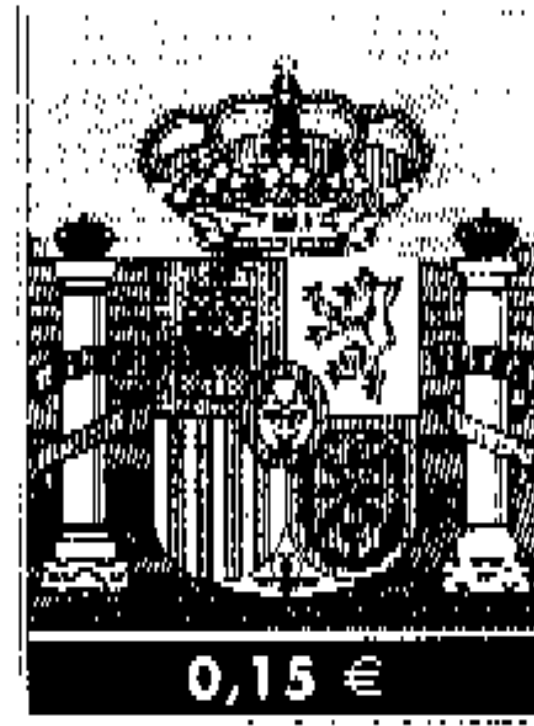
7T4041911

01/2007



Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2006,
elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera
e Informe de Gestión Consolidado



7T4041912

01/2007

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

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005
(Miles de Euros)

ACTIVO	31-12-06	31-12-05	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31-12-06	31-12-05
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inmovilizado material (Nota 8)	43.044	27.513	Capital social (Nota 16)	66.570	66.570
Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	1.881.656	702.090	Prima de emisión (Nota 16)	215.851	215.851
Activos intangibles (Nota 10)	1.130	734	Reservas de la Sociedad Dominante (Nota 16)	267.504	207.793
Inversiones en empresas asociadas (Nota 11)	107.183	6.575	Reservas en sociedades consolidadas (Nota 16)	31.043	26.091
Activos financieros no corrientes (Nota 14)	38.696	16.315	Ajustes por valoración (Nota 19)	2.529	(1.012)
Activos por impuestos diferidos (Nota 21)	7.065	11.192	Diferencias de conversión	45	73
Otros activos no corrientes (Nota 14)	15.005	8.169	Beneficios consolidados del ejercicio	160.871	137.280
Total activo no corriente	2.093.779	772.588	Dividendo a cuenta (Nota 3)	(67.772)	(57.417)
			Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	676.641	595.229
			Intereses minoritarios (Nota 17)	210.737	124.138
			Total patrimonio neto	887.378	719.367
			PASIVO NO CORRIENTE:		
			Deudas con entidades de crédito no corrientes (Nota 19)	469.728	593.553
			Otros pasivos financieros no corrientes	650	22.798
			Provisiones no corrientes (Nota 18)	25.642	13.437
			Otros pasivos no corrientes (Nota 20)	22.897	13.437
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21)	40.929	4.851
			Total pasivo no corriente	559.846	634.639
			PASIVO CORRIENTE:		
			Deudas con entidades de crédito corrientes (Nota 19)	1.375.958	104.464
			Otros pasivos financieros corrientes (Nota 20)	19.750	22.440
			Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 20)	595.532	520.874
			Administraciones Públicas acreedoras (Nota 21)	46.358	22.548
			Provisiones corrientes (Nota 18)	6.454	3.693
			Otros pasivos corrientes (Nota 20)	77.158	9.502
			Total pasivo corriente	2.121.210	683.521
			Pasivos de activos no corrientes para la venta y de actividades interrumpidas (Nota 4-u)	28.266	-
TOTAL ACTIVO	3.596.700	2.037.527	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	3.596.700	2.037.527

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2006.



REALIA BUSINESS S, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA) 714041913



01/2007

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005

(Miles de Euros)

	2006	2005
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 23-a)	742.089	632.848
Otros ingresos (Nota 23-b)	31.831	43.649
Variación de existencias de productos terminados o en curso	29.956	21.369
Aprovisionamientos (Nota 23-c)	(467.044)	(376.380)
Gastos de personal (Nota 23-d)	(26.202)	(22.923)
Otros gastos externos (Nota 23-c)	(64.648)	(48.157)
Dotación a la amortización (Notas 8, 9 y 10)	(21.515)	(18.202)
Variación de las provisiones de tráfico	(1.373)	3.217
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario (Nota 5-w)	43.455	30.398
BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN	266.549	235.819
Ingresos financieros (Nota 23-f)	2.852	1.911
Gastos financieros (Nota 23-f)	(46.106)	(24.176)
Resultados por variación de valor de instrumentos financieros (Notas 19 y 23-f)	1.772	1.508
RESULTADO FINANCIERO	(41.482)	(20.757)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Nota 23-e)	(624)	(244)
Resultado por (Deterioro) / Reversión de inmovilizado material e intangible	28.325	
Diferencias de cambio	1	
Otros beneficios/ pérdidas (Nota 23-h)	5.660	8.034
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	258.429	222.852
Impuestos sobre las ganancias (Nota 19)	(82.429)	(65.532)
RESULTADO DEL EJERCICIO	176.000	157.320
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	160.871	137.280
Intereses minoritarios	15.129	20.040
Beneficio por acción:		
De operaciones continuadas (Nota 6)€/acc		
Básico	1,740	1,485
Diluido	1,740	1,485

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria los Anexos adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2006.

01/2007

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

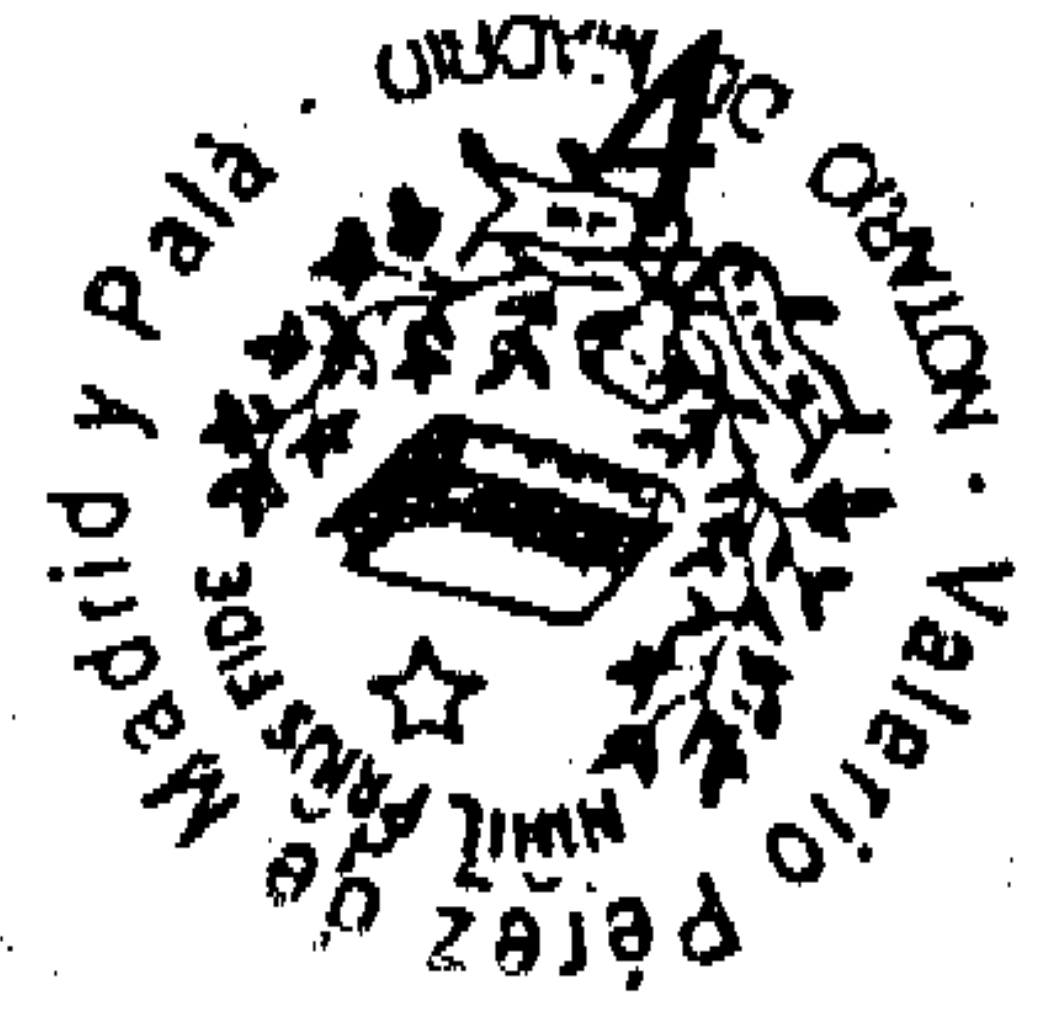
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EN LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005

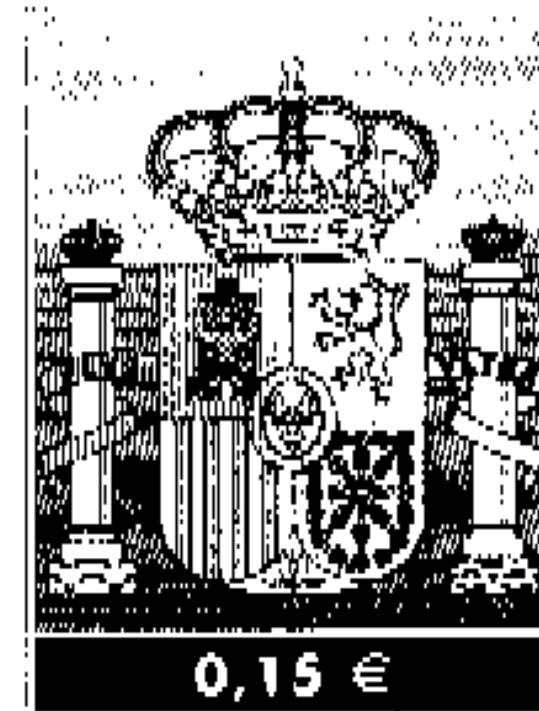
(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas de Consolidación	Coberturas	Diferencias Conversión	Resultado del Ejercicio	Dividendo a Cuenta	Patrimonio Atribuido a los Accionistas Dominante	Intereses Minoritarios	Impuesto sobre Sociedades
Saldo al 1 de enero de 2005	66.570	215.851	166.020	20.472	-	26	105.746	(48.078)	526.607	105.803	632.410
Primera aplicación NIC 32-39	-	-	-	-	(1.237)	-	(47.406)	-	(1.237)	(105)	(1.342)
Distribución del resultado 2004:	-	-	41.773	5.633	-	-	(58.340)	48.078	(10.262)	(3.488)	(13.750)
A reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	47	-	47
A dividendos	-	-	-	-	-	47	-	-	225	-	225
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	(57.417)	-	(57.417)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	137.280	-	137.280
Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	(57.417)	-	-	(57.417)
Resultado neto del ejercicio 2005	-	-	-	-	-	-	137.280	-	-	20.040	157.320
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.568	1.568
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	320	320
Otros movimientos	-	-	-	(14)	-	-	-	-	(14)	-	(14)
Saldo al 31 de diciembre de 2005	66.570	215.851	207.793	26.091	(1.012)	73	137.280	(57.417)	595.229	171.936	719.367
Distribución del resultado 2005:	-	-	59.711	7.997	877	-	(68.585)	-	(11.278)	(3.556)	(71.328)
A reservas	-	-	-	-	-	-	(68.585)	-	(28)	-	(68.613)
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	57.417	-	-	57.417
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	(28)	-	-	-	-	-
Ajustes por valoración:	-	-	-	-	-	-	-	-	831	-	831
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	(67.772)	-	(67.772)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	(67.772)	-	-	(67.772)
Resultado neto del ejercicio 2006	-	-	-	(3.059)	-	-	160.871	-	160.871	15.129	176.000
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.059)	(12.986)	(16.045)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	1.833	-	-	-	1.833	93.415	95.248
Otros movimientos	-	-	-	14	-	-	-	-	14	-	14
Saldo al 31 de diciembre de 2006	66.570	215.851	267.504	31.043	2.529	45	160.871	(67.772)	676.641	210.737	887.378

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y el Anexo 1 adjunto forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2006.

7T4041914





7T4041915

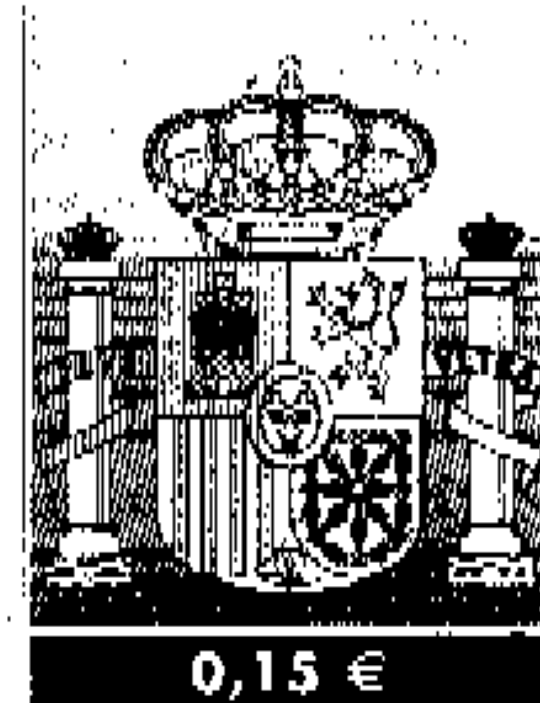
01/2007

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS EN LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005**

(Miles de Euros)

	2006	2005
Recursos generados por operaciones de explotación (antes de intereses e impuestos):		
Beneficio de explotación	266.551	235.849
Ajustes por resultados sin impacto en el capital circulante operativo	(13.258)	(12.531)
	253.293	223.288
Impuesto sobre las ganancias pagado en el ejercicio:		
	(65.911)	(68.285)
(Incremento)/disminución del capital corriente operativo:		
(Incremento)/disminución de existencias	(123.189)	(212.321)
(Incremento)/disminución de deudores	(88.593)	23.315
Incremento/(disminución) de acreedores	76.400	3.742
	(135.382)	(185.264)
Otros cobros/(pagos) por operaciones ordinarias	10.434	(1.974)
Total flujos netos de tesorería por operaciones de explotación	62.434	(32.235)
Pago por inversiones:		
Inversiones inmobiliarias	(199.955)	(40.511)
Inmovilizado material	(36.733)	(18.064)
Activos intangibles	(820)	(375)
Participaciones y otros activos financieros	(754.180)	(67)
	(991.688)	(59.017)
Dividendos cobrados	123	-
Cobros por desinversiones:		
Inversiones inmobiliarias	74.419	31.007
Inmovilizado material y activos intangibles	20.209	7.006
Participaciones y otros activos financieros	94.628	38.013
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión:		
Variación de tesorería y equivalentes por cambios en el perímetro	(6.142)	(110)
Resto	65.827	(3.325)
	59.685	(3.435)
Total flujos netos de tesorería por operaciones de inversión	(837.252)	(24.439)
Cobros por aportaciones de los socios	(12.975)	1.566
Pagos por reducción de capital	-	-
Cobros/pagos por operaciones con acciones propias	-	-
Dividendos pagados	(90.507)	(64.981)
Incremento/disminución de endeudamiento financiero:		
A largo plazo	(7.023)	137.675
A corto plazo	942.979	(5.963)
	935.956	131.712
Intereses netos:		
Cobrados	260	603
Pagados	(36.815)	(18.859)
	(36.555)	(18.256)
Otros cobros (pagos) por operaciones de financiación	(13.901)	(2.999)
Total flujos netos de tesorería por operaciones de financiación	782.018	47.042
Total flujos netos de tesorería del ejercicio	7.200	(9.632)
Saldo Inicial de Tesorería y Equivalentes	26.827	36.399
Diferencias de cambio de tesorería y equiv. en moneda extranjera	-	60
Saldo final de tesorería y equivalentes (SF)	34.027	26.827

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2006

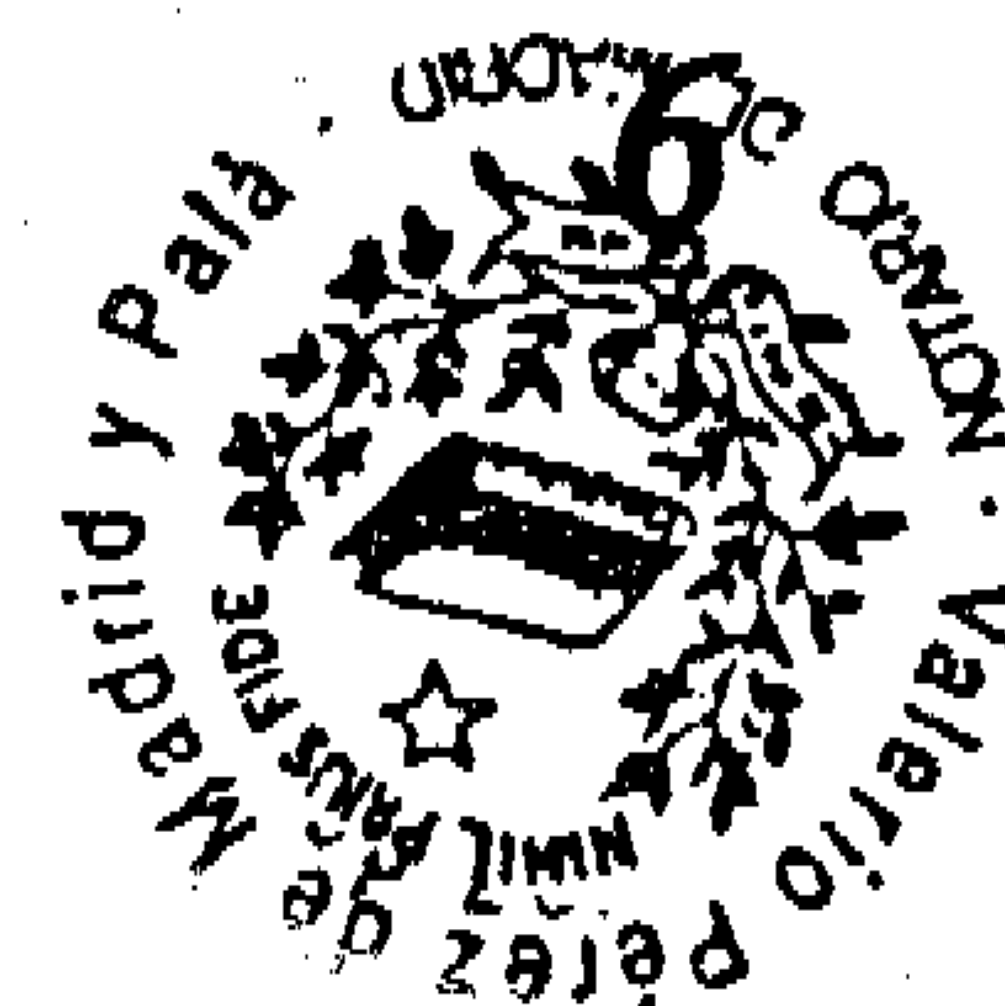


7T4041916

01/2007

Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2006



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 y Polonia.

La Sociedad matriz se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en el Pº de la Castellana nº 216, Puerta de Europa, de Madrid. Con fecha 13 de abril de 2000 la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima. Con fecha 5 de mayo de 2000 la Junta General de Accionistas de Produsa Este, S.A. aprobó las aportaciones del patrimonio resultantes de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. y de las participaciones correspondientes a Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L., Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A., Técnicas de Mantenimiento Integral, S.L. y 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. La información exigida legalmente en relación con esta operación se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 2001. Con fecha 8 de junio de 2005 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realia Business, S.A. con la sociedad Sempreda, S.L. participada al 100% directamente por la primera, inscribiéndose en el Registro Mercantil el día 26 de septiembre del mismo año. La información exigida legalmente en relación con esta operación se ha desglosado en las cuentas anuales individuales de Realia Business, S.A. del ejercicio 2005.

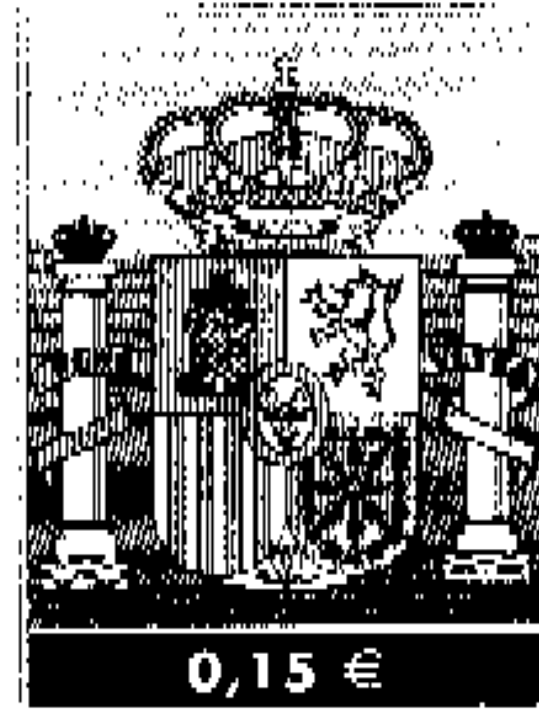
2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia Business del ejercicio 2006, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Realia Business (que se detallan en los anexos I y II), han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 7 de marzo de 2007.

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 2006 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 2006 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.



7T4041917

01/2007

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 el 31 de diciembre de 2006 por otros auditores distintos de los de Realia Business, S.A.:

1. Hermanos Revilla, S.A. (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).
2. Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.A. (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).
3. Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L. (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).
4. Noralia, S.A. (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).
5. Grupo SIIC de París (PricewaterhouseCoopers Audit y Société d'expertise comptable S.A.)
6. Realia-Heron Comunidad de Bienes (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).

Los porcentajes de participación que Realia Business, S.A. detenta en estas sociedades al 31 de diciembre de 2006 se muestran en los Anexos I y II de esta memoria.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2005, 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 27 de junio de 2006. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2006, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

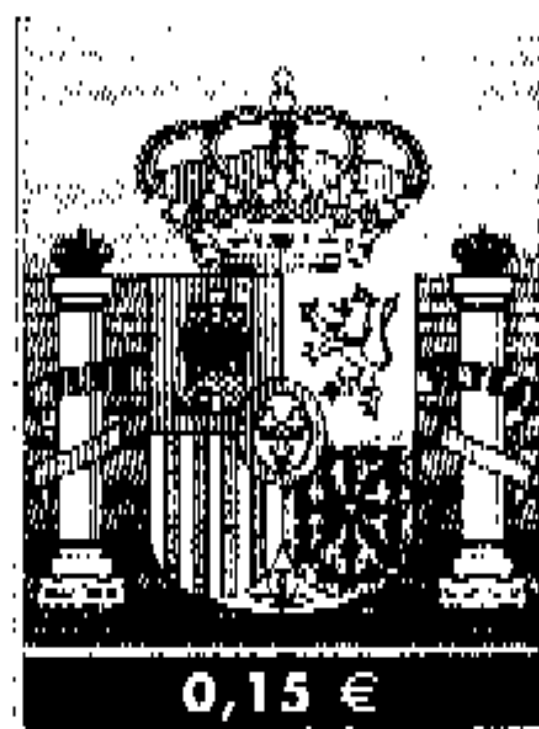
b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

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

Conforme a la aplicación de este Reglamento, el Grupo Realia Business no está obligado a presentar sus cuentas consolidadas de acuerdo con las NIIF convalidadas por la Unión Europea. No obstante, el Grupo ha optado, desde el ejercicio 2005, de acuerdo con la posibilidad contemplada en la mencionada ley 62/2003, y a fin de poder reportar a los principales accionistas del Grupo Realia Business (obligados a la presentación de sus cuentas consolidadas del ejercicio 2006 bajo NIIF), por presentar sus cuentas anuales consolidadas bajo NIIF.

c) Moneda de valoración

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



7T4041918

01/2007

d) 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 2006 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por su Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

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

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2006 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

e) Principios de consolidación

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

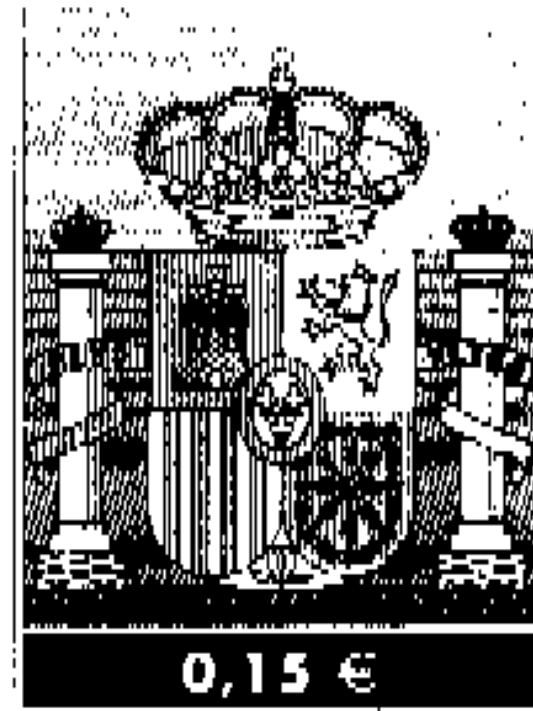
El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades consolidadas se presenta en el capítulo "Intereses minoritarios" del patrimonio neto del balance de situación consolidado adjunto y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta,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

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

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.

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

En las transacciones entre sociedades consolidadas, se eliminan los resultados por operaciones internas, 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.

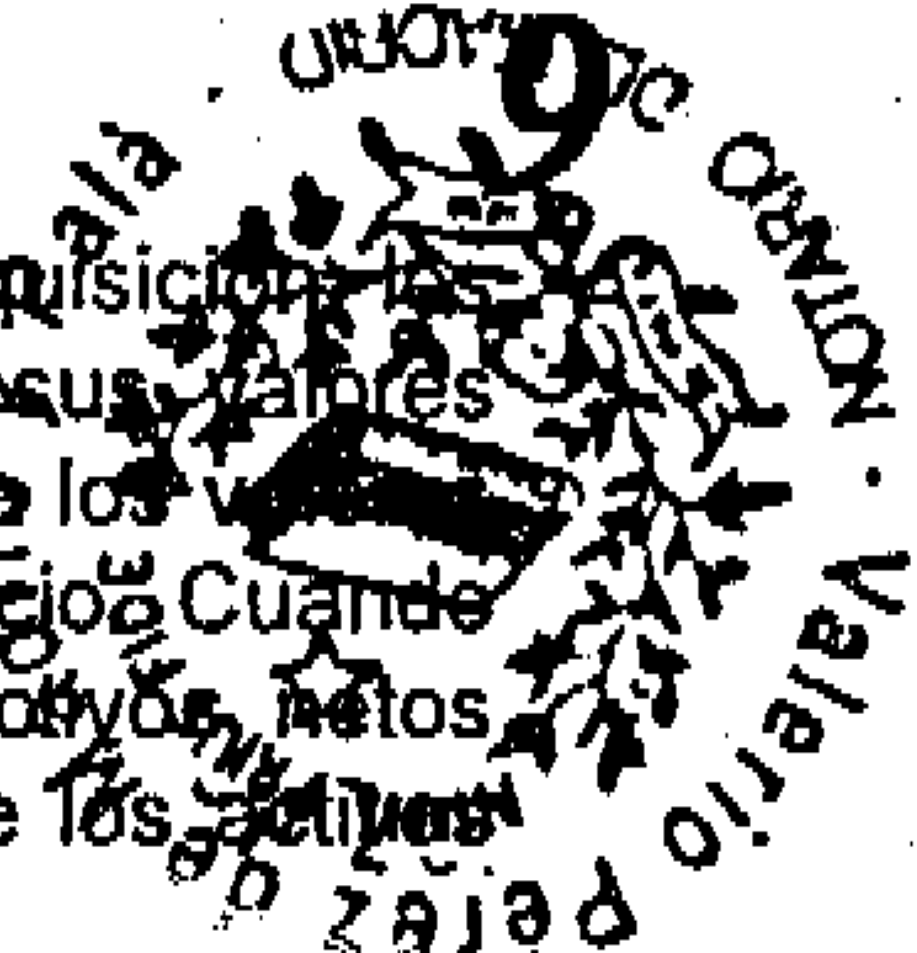


7T4041919

01/2007

f) 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.



g) 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 2006 y 2005 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

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

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

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

Sociedad/Subgrupo	Domicilio
Sociedades del Grupo Grupo Société D'Investissementets Immobiliers Cotée de París (Grupo SIIC de París) Halduria, S.L. Willanow Realía SP. Z.O.O	París Madrid Varsovia

En la Nota 9 de la memoria consolidada se incluye información sobre la compra de SIIC de París, que se ha incorporado al perímetro de consolidación desde el 1 de junio de 2006.

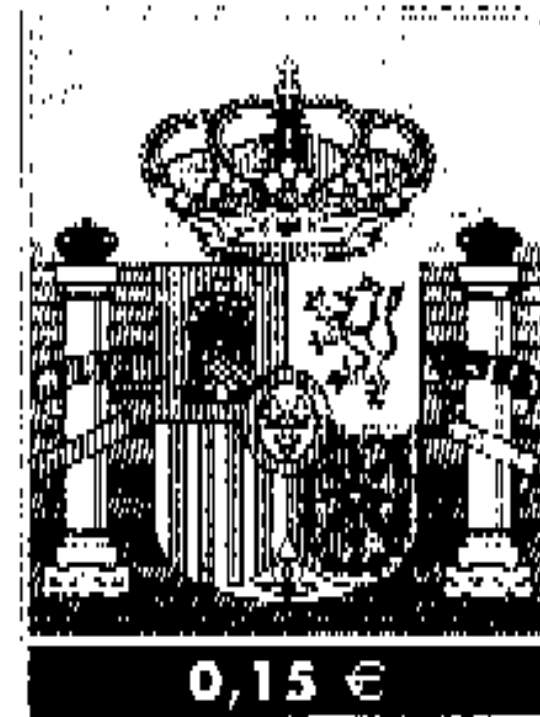
La aportación del Grupo SIIC de París en las cuentas del ejercicio 2006, sin considerar el coste financiero de la adquisición y una vez amortizada la plusvalía asignada a activos asciende a unos activos de 1.244.839 miles de euros, importe neto de la cifra de negocios de 24.686 miles de euros y un resultado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

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

Salidas del perímetro de consolidación

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

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



7T4041920

01/2007

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

Con fecha 29 de julio de 2003, se produjo la firma de una promesa recíproca de venta de hasta un 50% de los títulos de la sociedad Servicios Índice, S.A., siendo las fechas límite para la venta el 30 de enero de 2004 y 30 de enero de 2005. En cumplimiento de la citada promesa recíproca, en fecha 26 de enero de 2005, la Sociedad procedió a la venta del 17,46% de los títulos de la sociedad Servicios Índice, S.A. por un importe de 10.752 miles de euros.

El resultado obtenido por esta enajenación ascendió a 9.250 miles de euros, que se encuentra registrado en el epígrafe de "Otros beneficios/pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2005 adjunta (véase Nota 23-h). Este resultado se encuentra corregido mediante un pasivo por importe de 1.051 miles de euros registrada en el epígrafe "Otros pasivos no corrientes" del balance de situación consolidado del ejercicio 2005 adjunto, por encontrarse sujeto el precio de venta a la edificabilidad bruta que se reconozca en los terrenos propiedad de Servicios Índice, S.A. Al 31 de diciembre de 2005 el importe acumulado asciende a 2.403 miles de euros.

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

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

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

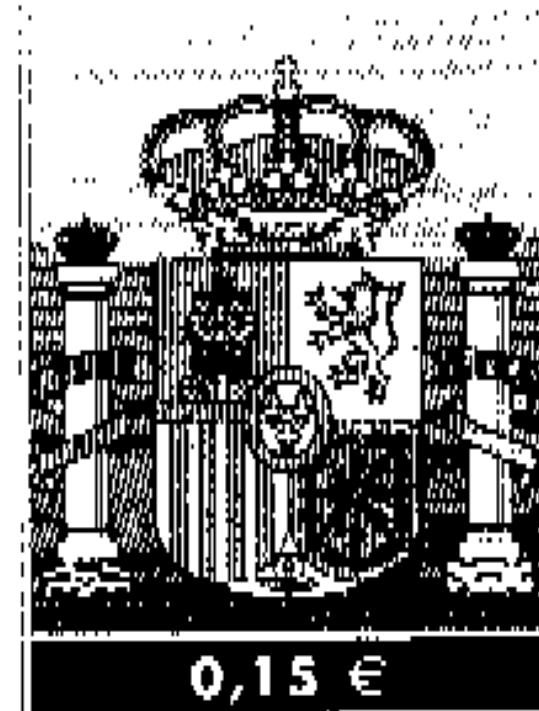
Con fecha 7 de abril de 2006, 18 de julio de 2006 y 26 de septiembre de 2006, se eleva a público la venta del 100% de la participación de Realia Business, S.A. en las sociedades Portfolio Inmobiliario, S.A., Cismisa, S.A.U. y Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L., por importes de 35.241 miles de euros,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

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

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

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de beneficios del ejercicio 2006 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:



7T4041921

01/2007

	Miles de Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y ganancias	157.145
	157.145
Distribución:	
A dividendos	80.080
A reserva voluntaria	77.065
	157.145



Las Comisiones Ejecutivas de fechas 21 de marzo, 27 de junio, 29 de septiembre y 22 de diciembre de 2006 acordaron pagar a los accionistas a cuenta del dividendo que apruebe la Junta General los siguientes importes y valores sobre el valor nominal de la acción:

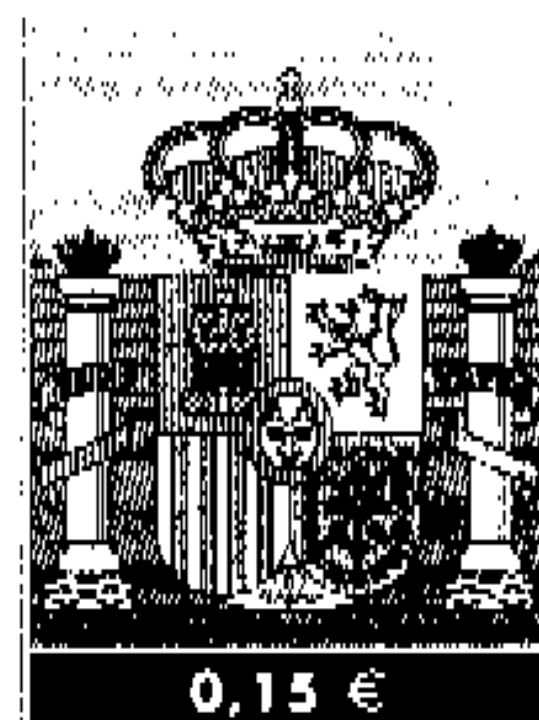
Fecha	Miles de Euros	% nominal acción
	Importe	
21 de marzo de 2006	16.365	24,6%
27 de junio de 2006	16.642	25,0%
29 de septiembre de 2006	15.071	22,6%
22 de diciembre de 2006	19.694	29,6%
Total	67.772	101,8%

Al 31 de diciembre de 2006 se encuentra pendiente de pago el dividendo a cuenta correspondiente al acuerdo de la Comisión ejecutiva del 22 de diciembre de 2006 por importe de 19.694 miles de euros, cuyo pasivo se encuentra registrado en el epígrafe de "Otros pasivos financieros corrientes" del balance de situación adjunto (véase Nota 20).

Se incluye a continuación el cuadro demostrativo de la existencia de liquidez suficiente, que tuvieron en cuenta las mencionadas Comisiones Ejecutivas para decidir el pago a cuenta de los dividendos del ejercicio 2006.

	Miles de Euros			
	28 de febrero 2006	31 de mayo 2006	31 de agosto 2006	30 de noviembre 2006
Resultado neto de impuestos	34.416	75.398	85.596	146.695
"Cash flow" neto de impuestos	36.005	78.632	79.777	127.940
Tesorería y disponible en otras fuentes de financiación	434.698	548.162	472.392	370.559

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



7T4041922

01/2007

4. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia Business correspondientes al ejercicio 2006 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:



a) Activos intangibles

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

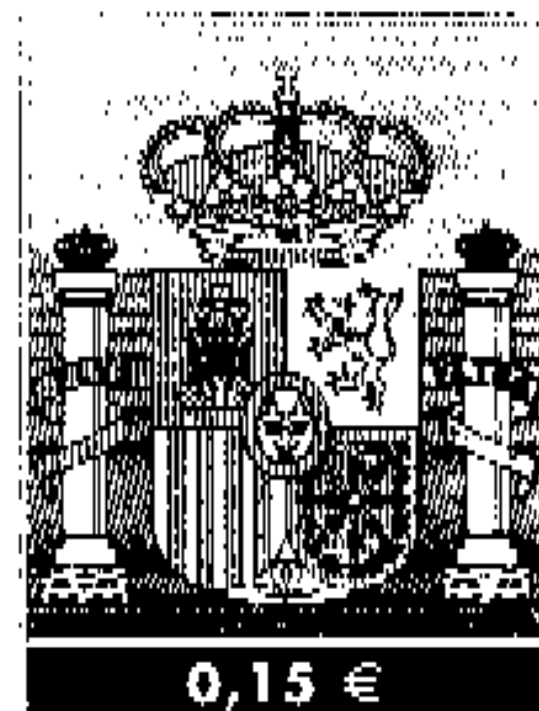
La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

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

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

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

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



7T4041923

01/2007

c) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado adjunto recoge los valores 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 produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

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

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

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

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

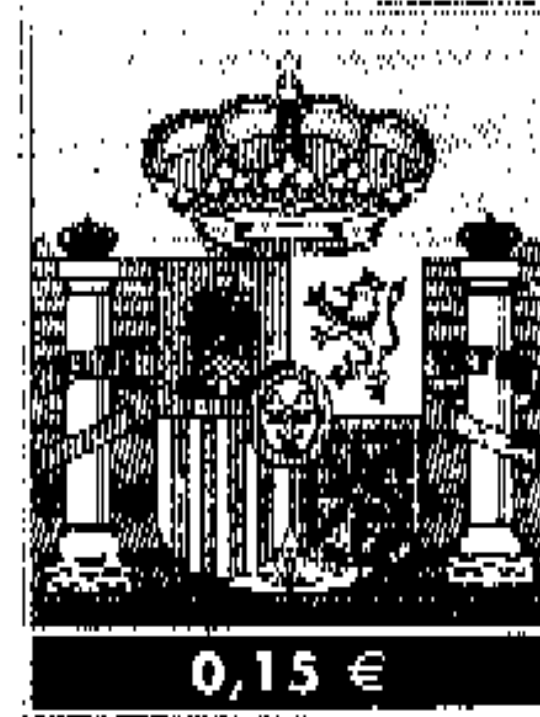
De acuerdo con la IFRS 3 la contabilización de la adquisición de SIIC de París puede modificarse en el período de doce meses posterior a su adquisición, por lo que la adquisición realizada por el Grupo Realía tiene carácter provisional. No obstante, los Administradores entienden que no se producirán modificaciones significativas.

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

En la fecha de cada cierre de ejercicio, Grupo Realía 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.



7T4041924

01/2007

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 si no se hubiera 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 por ingreso, salvo cuando el activo relevante se registra a un importe revalorizado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro de valor se considera un incremento de valor.

e) **Arrendamientos**

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

1. **Arrendamientos financieros**

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

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

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

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

2. **Arrendamientos operativos**

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

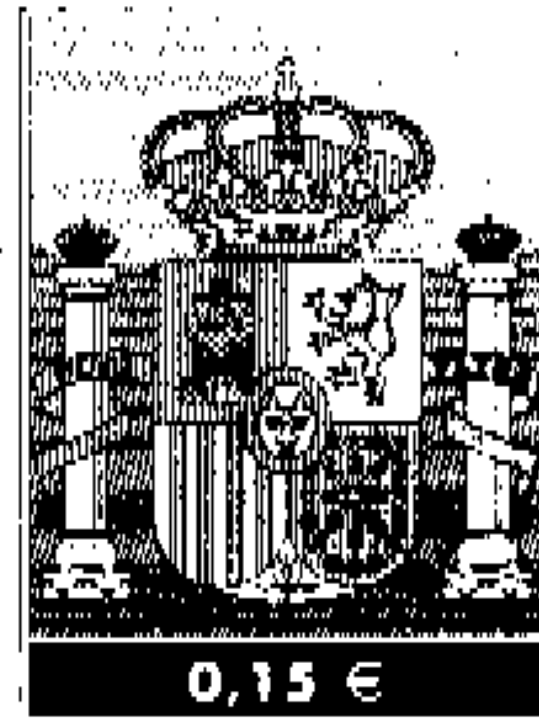
Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras, presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias". Estos activos se amortizan de acuerdo con las políticas adoptadas para los activos materiales similares de uso propio y los ingresos procedentes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

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

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

f) **Existencias**

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



7T4041925

01/2007

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

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

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

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

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

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

g) Deudores comerciales

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

h) Anticipos de clientes

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

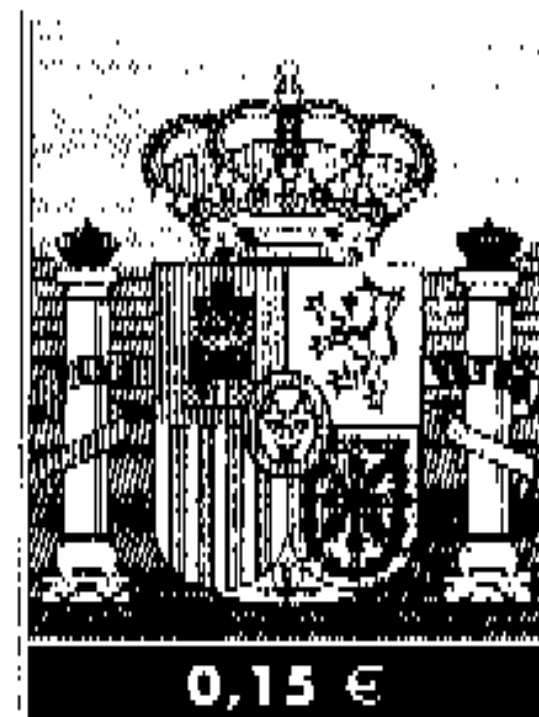
i) Activos financieros

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:

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



7T4041926

01/2007

- c. Préstamos y cuentas por cobrar generados por la propia empresa: activos financieros originados por las sociedades a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.
- d. Activos financieros disponibles para la venta: incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación, no calificados como inversión a vencimiento o a valor razonable, 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.

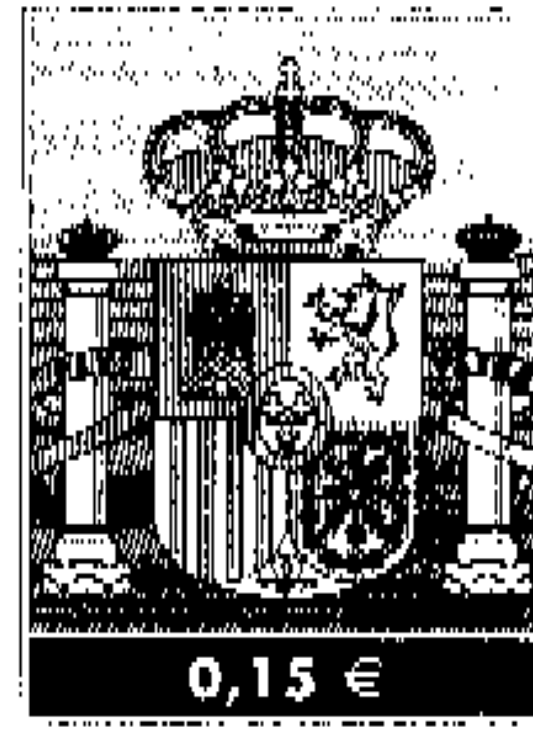
Las diferencias de conversión de las sociedades extranjeras del perímetro de consolidación, que han aplicado el método del tipo de cambio de cierre, se incluyen netas de impuestos en el epígrafe "Ganancias acumuladas y otras reservas" e "Intereses minoritarios" del Patrimonio Neto del balance consolidado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

Instrumentos de capital

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

Préstamos bancarios

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



7T4041927

01/2007

Acreeedores 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 acumulado correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

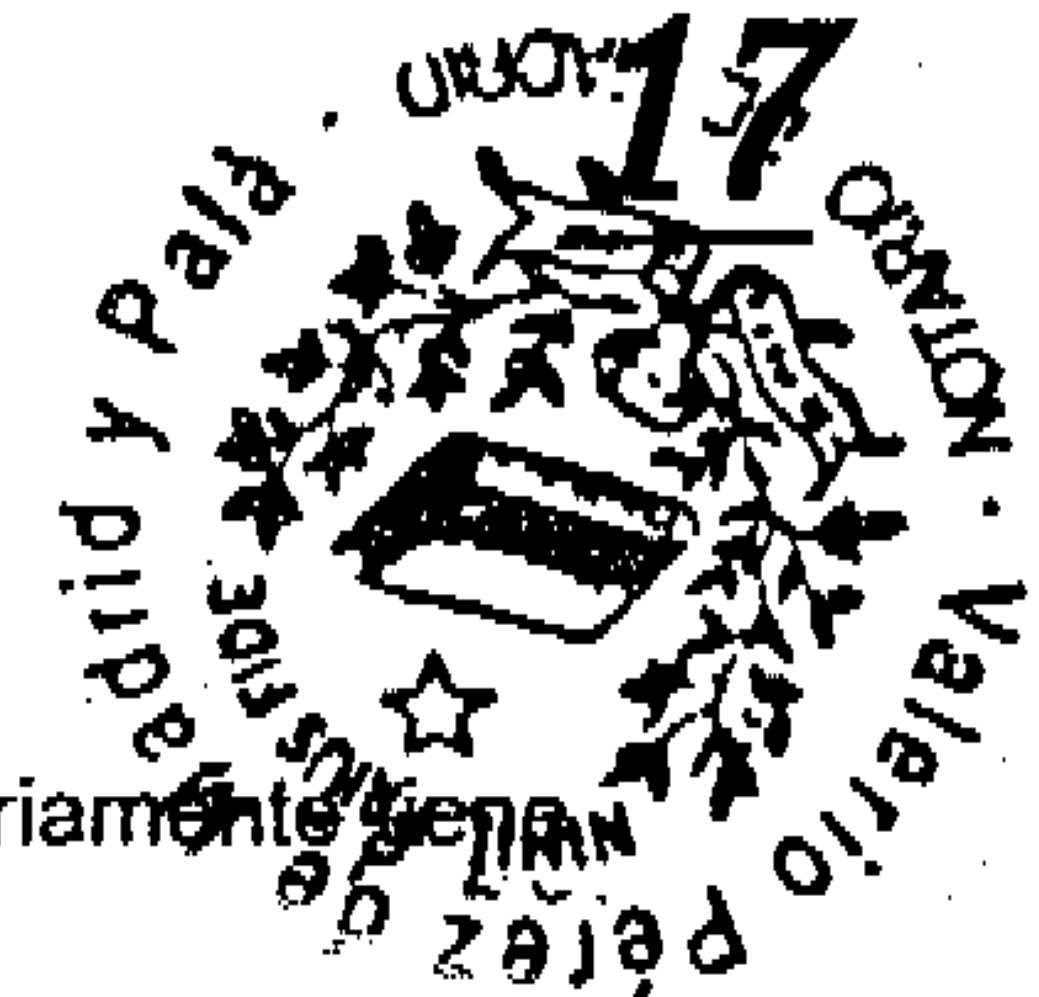
Las actividades del Grupo lo exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. Para cubrir parcialmente estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente "Swaps", "Caps" y "Collar in Arrears". Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 la deuda financiera variable se encuentra protegida en un 3,26% y 8,60% respectivamente, frente a posibles alzas en los tipos de interés.

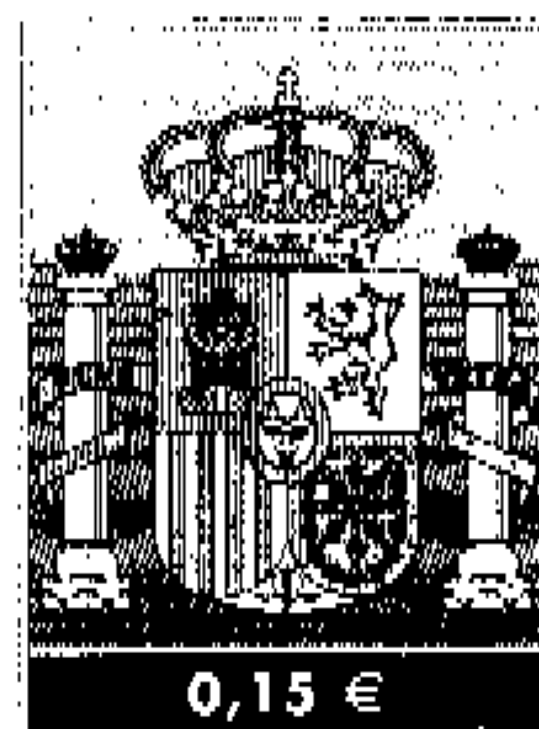
Los derivados contratados por Grupo Realia al 31 de diciembre de 2006, a excepción de los correspondientes al Grupo SIIC, cumplían plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura de acuerdo con las NIIF y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados en el ejercicio 2006 se han reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de "Ajustes por valoración".

Por otro lado, la práctica totalidad de los derivados contratados por Grupo SIIC al 31 de diciembre de 2006 no cumplían plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura de acuerdo con las NIIF y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados en el ejercicio 2006 se han reconocido en la cuenta de resultados, en el epígrafe "Resultado por variación de valor de instrumentos financieros", por un importe de 1.772 miles de euros, que corresponde al beneficio derivado de estos instrumentos en el periodo desde la compra del Grupo SIIC hasta el cierre del ejercicio (véase Nota 19).

l) 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.





7T4041928

01/2007

Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos del NIC 37.

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

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

m) Planes de pensiones y obligaciones similares

La Sociedad dominante mantiene un compromiso con los empleados de la misma con al menos dos años de antigüedad formalizado a través de una póliza de contrato de seguro de ahorro colectivo de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones. La aportación acumulada total al 31 de diciembre de 2006 y 2005 asciende a 2.829 y 2.290 miles de euros respectivamente. Igualmente la Sociedad dispone de una póliza de seguro que cubre aquellas cantidades que exceden del máximo legal de aportación a fondos de pensiones de los trabajadores hasta el porcentaje establecido.

n) Impuesto sobre Sociedades

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

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

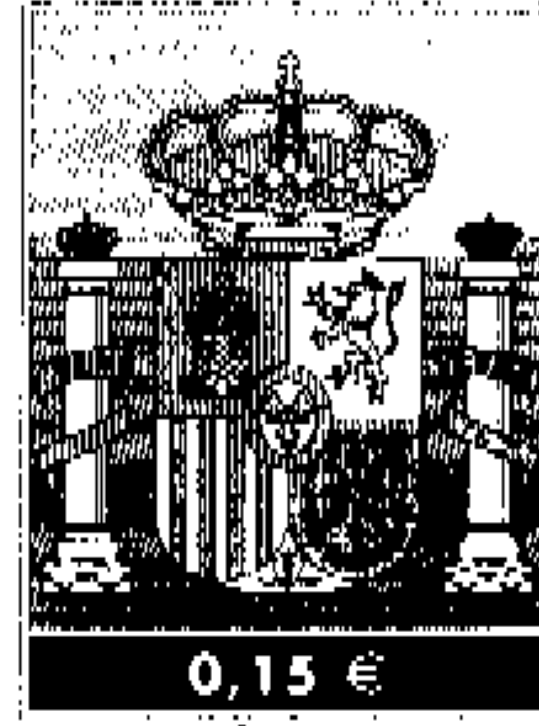
El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios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

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

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

No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

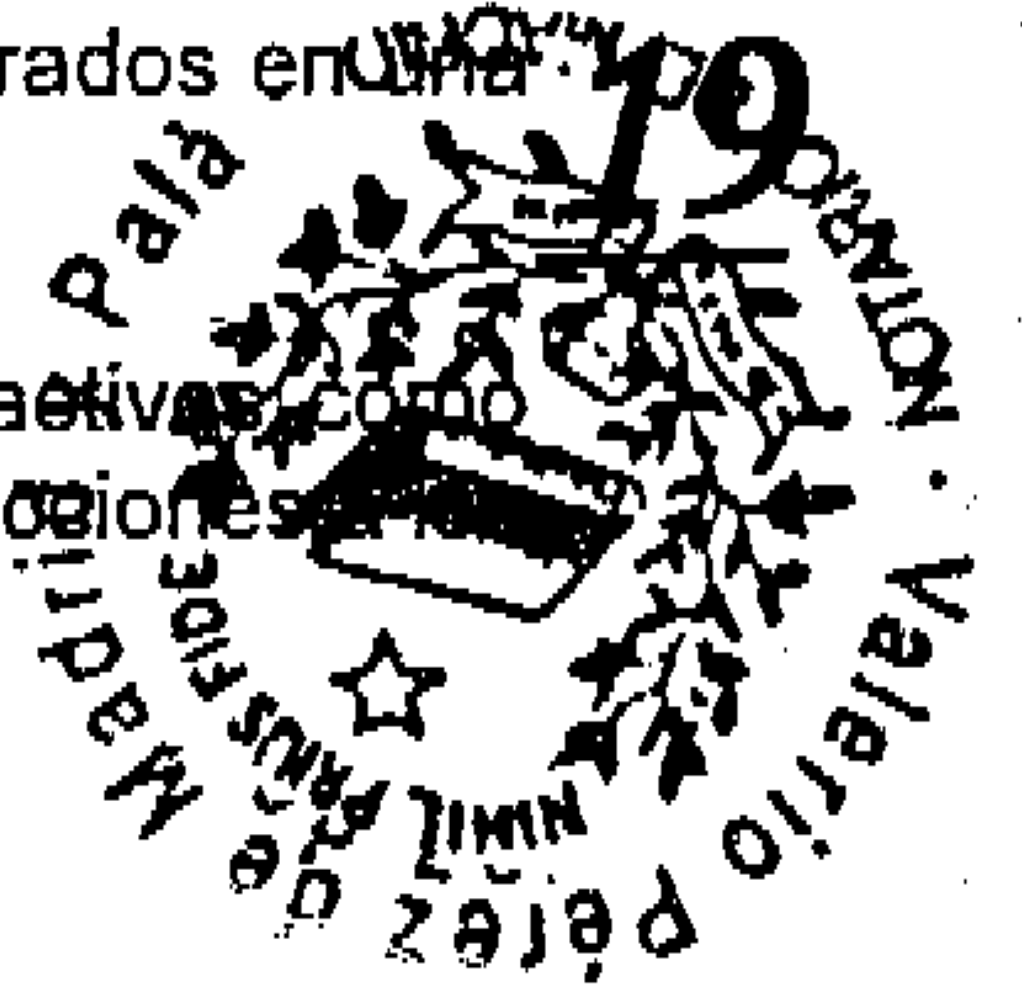


7T4041929

01/2007

2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

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



Régimen fiscal en España

El Grupo Realía Business no está acogido al régimen fiscal de declaración consolidada. No obstante, con fecha 22 de diciembre de 2006 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante ha aprobado 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. Con fecha 26 de diciembre de 2006 la Sociedad Dominante ha comunicado a la Agencia tributaria dicho acuerdo aprobado.

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

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

Régimen fiscal de las SIIC en Francia

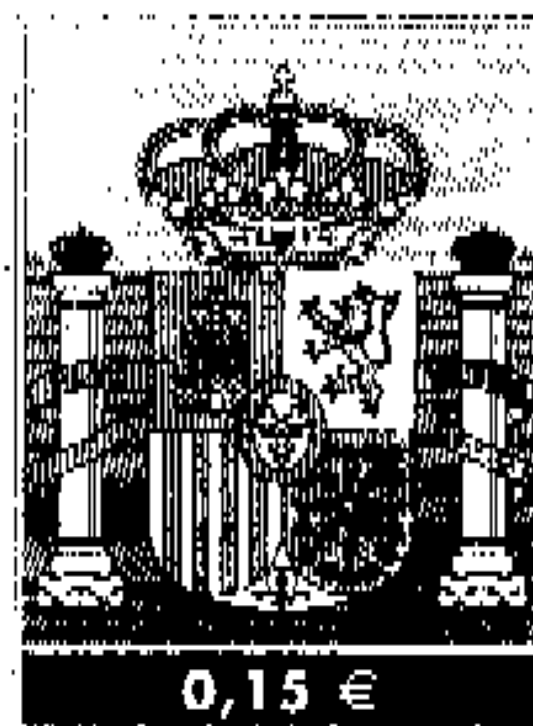
El régimen SIIC, régimen fiscal de las Sociedades de Inversiones Inmobiliarias Cotizadas, (SIIC –“Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées”-) fue aprobado en 2002 por el legislador francés con el objetivo de establecer un régimen de inversión en empresas inmobiliarias competitivo con el de otros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

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

Esta opción de acogerse al régimen SIIC dio lugar a la exigibilidad de un impuesto de salida (“exit tax”) de 24.600 miles de euros. Al cierre del ejercicio 2006 el importe pendiente de pago por este impuesto de salida asciende a 4.857 miles de euros clasificados como pasivos corrientes del balance de situación adjunto (véase Nota 21).

Hasta el 31 de diciembre de 2006, los resultados que dependen del régimen SIIC, que están exentos de impuestos en determinadas condiciones de distribución, no están sujetos a tributación en el impuesto sobre las ganancias ni en el país de origen (Francia) ni dan lugar a impuesto diferido alguno en la repatriación a la Sociedad Dominante.

De acuerdo al nuevo marco regulatorio del régimen SIIC aprobado por las autoridades francesas el 30 de diciembre de 2006, la Sociedad ha procedido a registrar en las cuentas anuales una estimación del impuesto diferido a abonar (véanse Notas 9 y 21).. Asimismo, la nueva regulación establece un período transitorio hasta el 1 de enero de 2009 a partir del cual ninguna sociedad podrá ostentar una participación superior, directa o indirectamente, al 60% de una sociedad acogida al régimen SIIC.



7T4041930

01/2007

ñ) *Ingresos y gastos*

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo. Concretamente, los ingresos se calculan en el 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.

o) *Costes por intereses*

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

p) *Resultado de explotación*

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

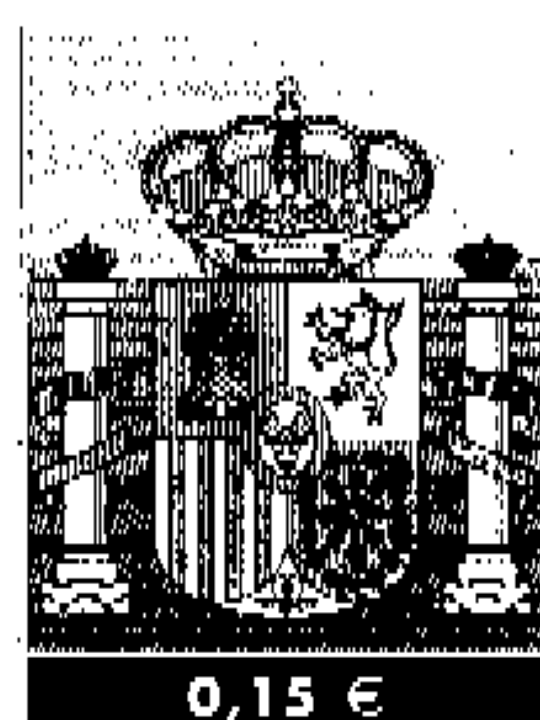
q) *Indemnizaciones por despido*

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. Al 31 de diciembre los Administradores del Grupo no prevén ninguna situación significativa de esta naturaleza. En consecuencia, en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2006 y 2005, se ha registrado únicamente una provisión por este concepto por importe de 215 y 203 miles de euros respectivamente, para hacer frente, de acuerdo con las disposiciones legales, el coste de finalización de contratos del personal de obra temporal.

r) *Estados de flujos de efectivo consolidados*

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

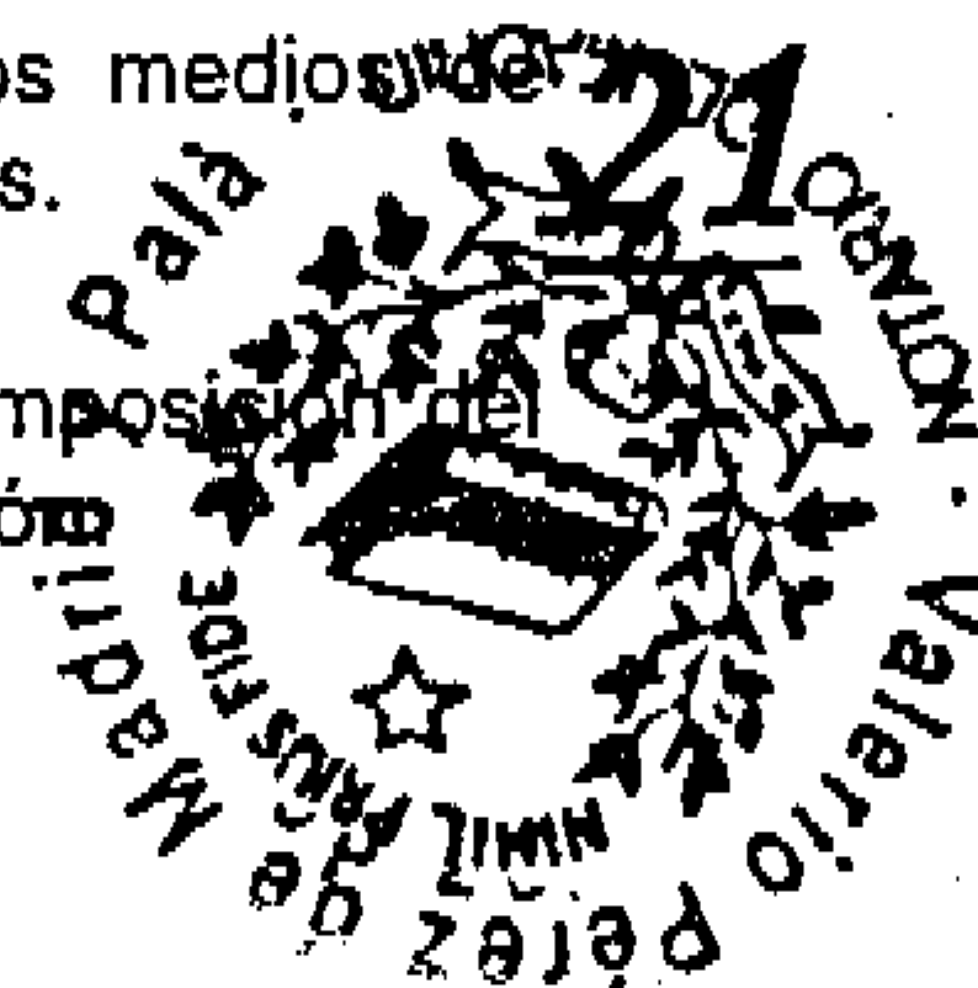
- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.



7T4041931

01/2007

- 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 2006 y 2005 corresponden en su totalidad a las sociedades del Grupo Realia Polska Inwestycje, Z.O.O y Willanow Realia Polska SP Z.O.O. no siendo significativos.

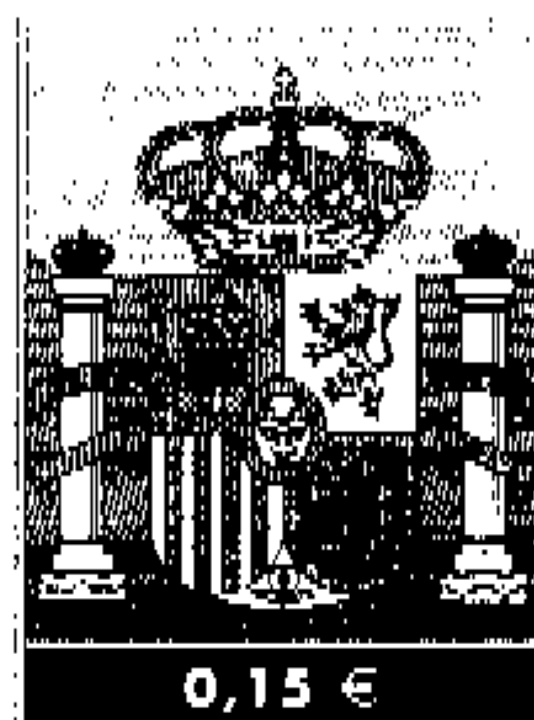
t) Activos y pasivos corrientes

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

	Miles de Euros	
	2006	2005
Existencias	973.185	819.893
Total activos corrientes	973.185	819.893
Deudas con entidades de crédito	130.058	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	155.813	153.344
Total pasivos corrientes	285.871	153.344

El Grupo presenta al cierre del ejercicio una situación puntual de desequilibrio entre sus activos y pasivos corrientes fundamentalmente debido a que la entrada al perímetro de consolidación de SIIC de París se ha financiado temporalmente con un crédito a corto plazo (véase Nota 19). Considerando las condiciones actuales de la operativa del Grupo, especialmente la previsible generación de recursos (o flujos de caja) en sus operaciones, la capacidad de mayor endeudamiento externo no utilizado y el carácter renovable de la póliza de crédito indicada en Nota 19, no tiene incidencia alguna en el normal desenvolvimiento de la Sociedad.

En este sentido, y con motivo de la nueva reestructuración empresarial de la Sociedad Dominante mediante la constitución de una nueva Sociedad denominada "REALIA PATRIMONIO, S.L.U." y a la intención de formar parte del Mercado de Valores durante el ejercicio 2007, el Grupo está procediendo al estudio de la modificación de la estructura de financiación con la finalidad de refinanciar la deuda bancaria correspondiente a la actividad patrimonial (véanse Notas 19 y 29).



7T4041932

01/2007

u) Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

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

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

Al cierre del ejercicio 2005 el Grupo no poseía ningún activo mantenido para la venta por importe significativo. Al cierre del ejercicio 2006 los activos disponibles para la venta del Grupo corresponden al Centro Comercial y de Ocio Diversia en Madrid propiedad de la sociedad Realía Heron, C.B. y a cuatro inmuebles en París propiedad de SIIC de París en las localidades de Nanterre, Viroflay, Arcade y Cimarosa.

El Centro Comercial y Ocio Diversia se encuentra bajo promesa de venta en mayo de 2007 por importe de 46.000 miles de euros (el valor neto contable a 31 de diciembre de 2006 asciende a 31.197 miles de euros). Por dicha promesa se ha recibido un anticipo de 4.600 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del balance de situación adjunto (véase Nota 20).

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

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 2006 y 2005 han ascendido a 16.636 y 12.786 miles de euros respectivamente, se encuentra registrada en el epígrafe "Otros ingresos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

w) Ventas de Patrimonio Inmobiliario

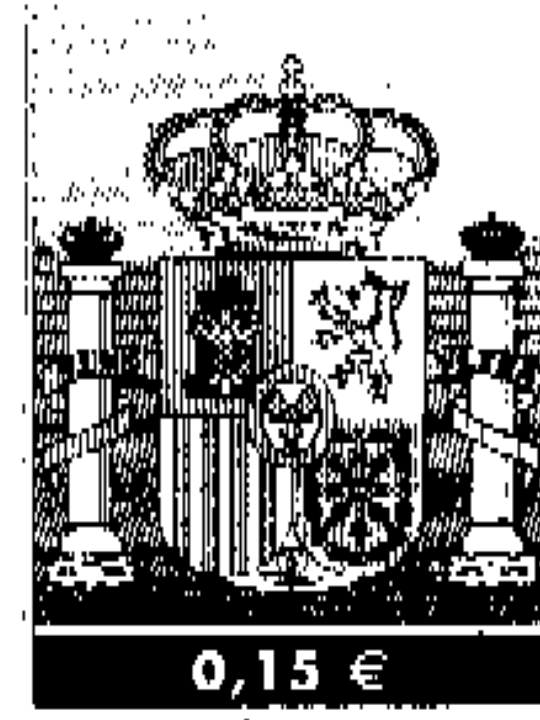
El Grupo registra en el epígrafe "Resultado por ventas de patrimonio inmobiliario" los ingresos netos obtenidos en la venta de inversiones inmobiliarias, que han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de euros	
	2006	2005
Precio de venta de Inversiones inmobiliarias	71.654	45.052
Coste en libros	(27.706)	(14.082)
Costes de la transacción	(493)	(572)
Ingresos netos	43.455	30.398

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:



7T4041933

01/2007

	2006	2005
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	160.871	137.280
Número medio ponderado de acciones en circulación	92.458.774	92.458.774
Beneficio básico por acción (euros)	1,740	1,485

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, el beneficio diluido por acción es el mismo que el beneficio por acción que no existen obligaciones o acciones que pudieran convertirse potencialmente en ordinarias.

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

7. Información por segmentos

a) *Criterios de segmentación*

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

Segmentos principales - de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Realia Business en vigor al cierre de los ejercicios 2006 y 2005; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En los ejercicios 2006 y 2005 el Grupo Realia Business centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

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

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

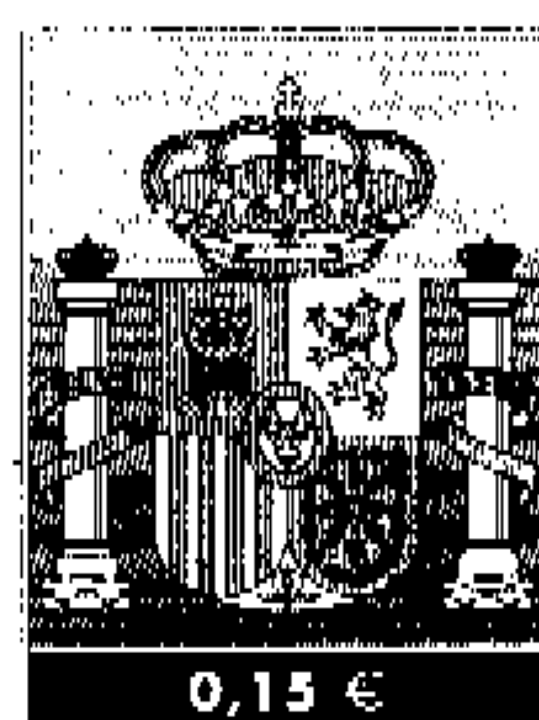
Segmentos secundarios - geográficos

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

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

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

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del grupo que puedan ser distribuidos al



7T4041934

01/2007

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 pueden ser distribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto. El gasto del segmento debe incluir la proporción de los gastos de los negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

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

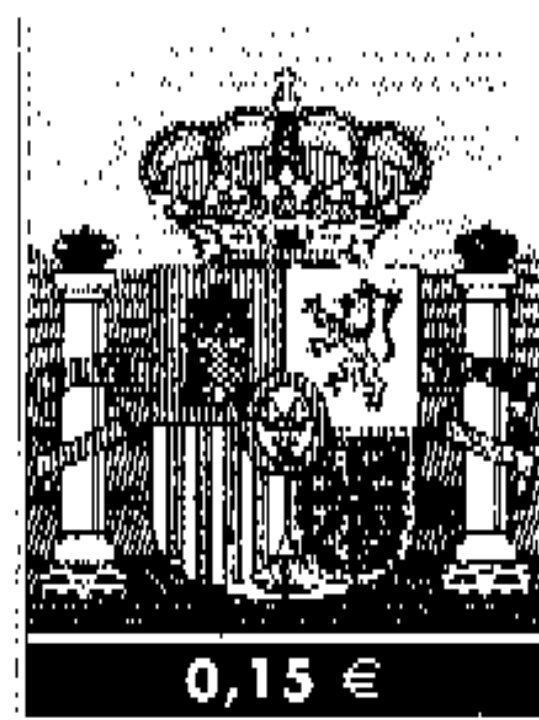
Los ingresos del segmento "Alquileres de patrimonio en renta" incluyen las ventas de inversiones inmobiliarias (véase Nota 5-w) y la facturación por costes repercutidos a los inquilinos (véase Nota 5-v), dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 23-a se desglosa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

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

Información de segmentos principales

	Miles de Euros									
	Venta de promociones inmobiliarias y suelo		Alquileres de patrimonio en renta		Servicios		Otros		Total Grupo	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
INGRESOS-										
Ventas externas	645.931	548.557	158.087	115.739	13.357	12.599	-	-	817.375	676.895
Ventas entre segmentos	35	46	-	-	5.397	6.408	(5.432)	(6.454)	-	-
Total ingresos	645.966	548.603	158.087	115.739	18.754	19.007	(5.432)	(6.454)	817.375	676.895
RESULTADOS -										
Resultado del segmento	91.104	100.998	67.142	35.264	2.625	1.018	-	-	160.871	137.280
Gastos corporativos no distribuidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Participación del resultado en empresas asociadas	(624)	(244)	-	-	-	-	-	-	(624)	(244)
Resultado de explotación	163.351	155.619	102.743	78.617	455	1.583	-	-	266.549	235.819
Resultado venta cartera		8.453			2.925					8.453
Resultado financiero	(12.489)	(11.800)	(28.803)	(8.882)	(190)	(75)	-	-	(41.482)	(20.757)
Resultado antes de impuestos	150.335	151.530	104.904	69.810	3.190	1.512	-	-	258.429	222.852
Impuestos sobre beneficios	(53.783)	45.704	(28.080)	19.332	(566)	496	-	-	(82.429)	65.532

Las transacciones entre segmentos se efectúan a precios de mercado.



7T4041935

01/2007

01/2007

	Miles de Euros										
	Venta de promociones inmobiliarias y suelo		Alquileres de patrimonio en renta		Servicios		Otros				
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	
INGRESOS-											
Otra información:											
Adiciones de activos fijos	87	319	235.518	57.838	734	311	1.170	482	237.509	58.950	
Amortizaciones	861	999	20.458	17.028	198	175	-	-	21.515	18.202	
Pérdidas por deterioro de valor reconocidas en resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Balance de situación:											
Activo-											
Activos por segmentos	1.490.532	1.269.110	1.992.626	747.912	13.368	12.966	(13.472)	-	3.483.054	2.029.988	
Participaciones en empresas asociadas	107.183	6.575	-	-	-	-	-	-	107.183	6.575	
Activos corporativos no distribuidos	-	-	-	-	-	-	6.463	965	6.463	965	
Activo total consolidado	1.597.715	1.275.685	1.992.626	747.912	13.368	12.966	(7.009)	965	3.596.700	2.037.528	
Pasivo-											
Pasivos por segmentos	1.597.715	1.275.685	1.992.626	747.912	13.368	12.966	(10.792)	-	3.592.917	2.036.563	
Pasivos corporativos no distribuidos	-	-	-	-	-	-	3.783	965	3.783	965	
Pasivo total consolidado	1.597.715	1.275.685	1.992.626	747.912	13.368	12.966	(7.009)	965	3.596.700	2.037.528	

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	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
España	790.142	676.158	2.273.331	2.012.281	84.171	58.933
Francia	26.354	-	1.244.839	-	153.254	-
Portugal	876	737	57.678	21.608	82	-
Resto	3	-	20.852	3.639	2	17
Total	817.375	676.895	3.596.700	2.037.528	237.509	58.950

8. Inmovilizaciones materiales

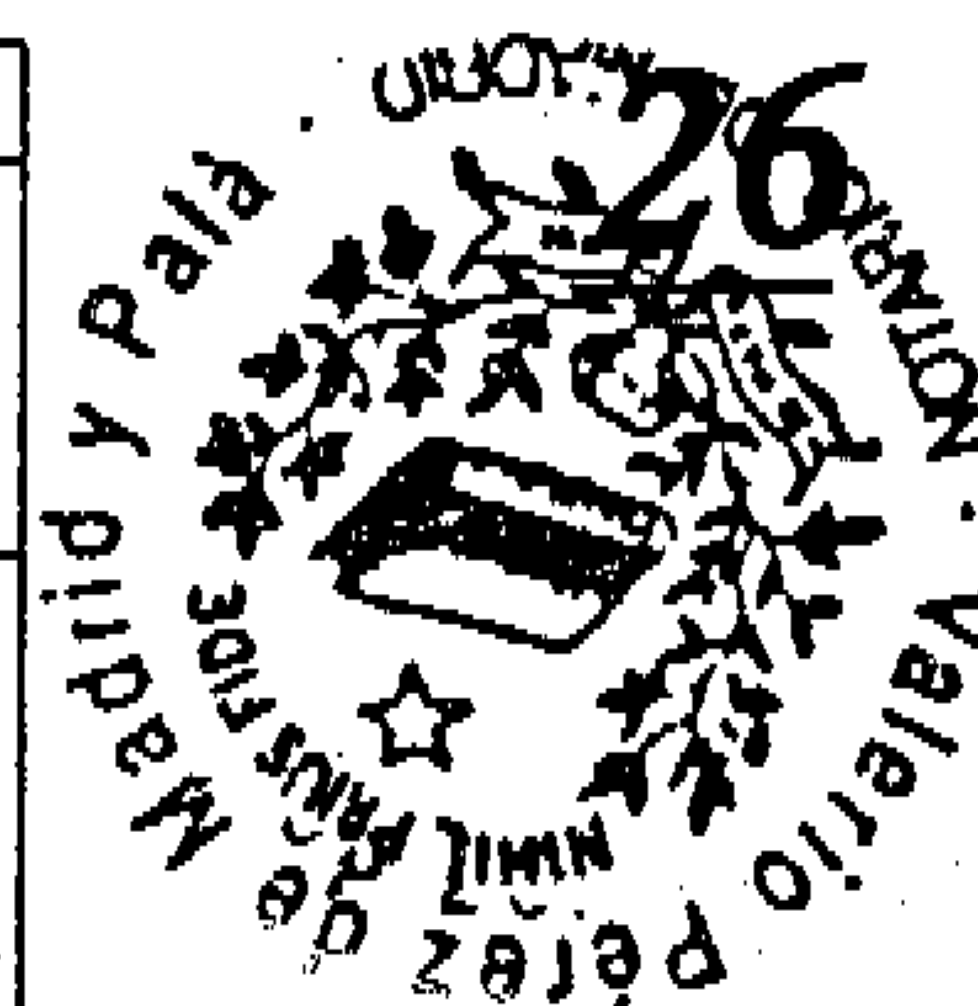
El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2006 y 2005 ha sido el siguiente:



7T4041936

01/2007

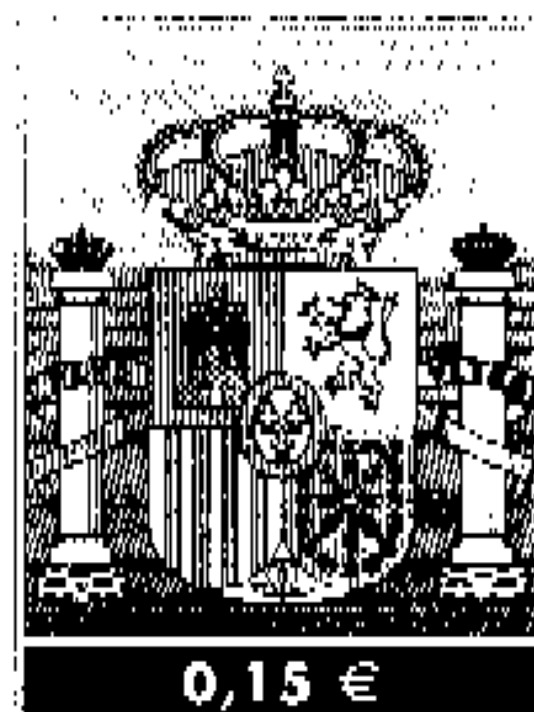
	Miles de Euros		
	Construcciones, Plantas y Equipos	Otro inmovilizado	TOTAL
Coste -			
Saldos al 1 de enero de 2005	10.189	6.227	16.416
Adiciones	312	17.752	18.064
Retiros	-	(385)	(385)
Trasposos y otros	(321)	(100)	(421)
Saldos al 31 de diciembre de 2005	10.180	23.494	33.674
Adiciones	616	33.163	33.779
Retiros	(132)	(72)	(204)
Trasposos de existencias	-	6	6
Trasposos y otros	2.450	(19.682)	(17.232)
Entradas/salidas de perímetro	5	189	194
Saldos al 31 de diciembre de 2006	13.119	37.098	50.217
Amortización acumulada -			
Saldos al 1 de enero de 2005	(1.778)	(3.973)	(5.751)
Dotaciones	(189)	(646)	(835)
Retiros	17	369	386
Otros trasposos	161	-	161
Saldos al 31 de diciembre de 2005	(1.789)	(4.250)	(6.039)
Dotaciones	(234)	(660)	(894)
Retiros	10	63	73
Trasposos y otros	(204)	16	(188)
Entradas/salidas de perímetro	50	(175)	(125)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	(2.167)	(5.006)	(7.173)
Pérdidas por deterioro -			
Saldos al 1 de enero de 2005	-	(122)	(122)
Dotaciones	-	-	-
Retiros	-	-	-
Otros trasposos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2005	-	(122)	(122)
Dotaciones	-	-	-
Retiros	-	122	122
Otros trasposos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2006	-	-	-
Activo material neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2005	8.391	19.122	27.513
Saldos al 31 de diciembre de 2006	10.952	32.092	43.044



Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de "Construcciones, planta y equipo" asciende a 3.608 y 2.289 miles de euros, respectivamente.

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

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



7T4041937

01/2007

- b) La activación de un anticipo derivado del contrato de compraventa por la sociedad Realia Business, S.A. de un inmueble sito en la calle Aguacate de Madrid por importe de 4.500 miles de euros.

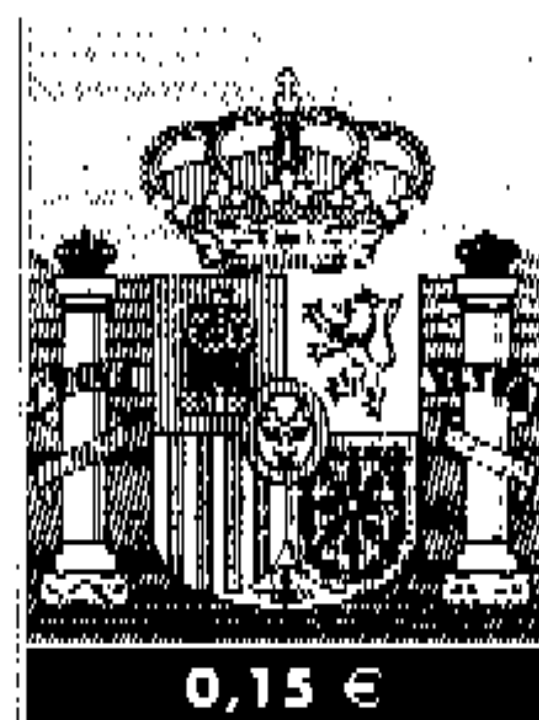
Durante el ejercicio 2006, las adiciones y traspasos más significativos en el epígrafe de "Otro inmovilizado" son fundamentalmente los siguientes:

1. La activación de diversos anticipos en la Sociedad Dominante derivados del contrato de compraventa del edificio destinado a complejo deportivo denominado Centro Wellness sito en la plaza Manuel Becerra, 17 (Madrid) por un importe de 2.616 miles de euros, que se encuentra en un proceso de rehabilitación realizado por la parte vendedora.
2. Activación de un anticipo en la Sociedad Dominante entregado a la sociedad Torre Fira (promotor) por importe de 12.600 miles de euros para la construcción a su costa de un edificio en Hospitalet de Llobregat sobre una parcela de 2.785m² de la que es titular. El edificio de oficinas a construir tiene una edificabilidad sobre rasante de 31.315m² y 399 plazas de aparcamiento. Para esta construcción se ha firmado con fecha 10 de enero de 2006 entre ambas partes un contrato de "llave en mano".
3. Activación en la Sociedad Dominante de un anticipo entregado a la sociedad Westinvest Gesellschaft Fur Investmentsfonds por importe de 15.100 miles de euros por la compra del inmueble "Les Belles Feullies" sito en Francia. Posteriormente, se subroga a dicha compra la sociedad del grupo, SIIC de París, por lo que se procede al traspaso de dicho anticipo a Propiedades de inversión dentro del epígrafe "Inversiones Inmobiliarias".
4. Traspaso a Propiedades de inversión dentro del epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del anticipo de la Sociedad Dominante derivado del contrato de compraventa del ejercicio 2005 de un inmueble sito en la calle Aguacate de Madrid por importe de 4.503 miles de euros.

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 2.252 miles de euros en el ejercicio 2006.

9. Inversiones inmobiliarias-

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2006 y 2005 ha sido el siguiente:



7T4041938

01/2007

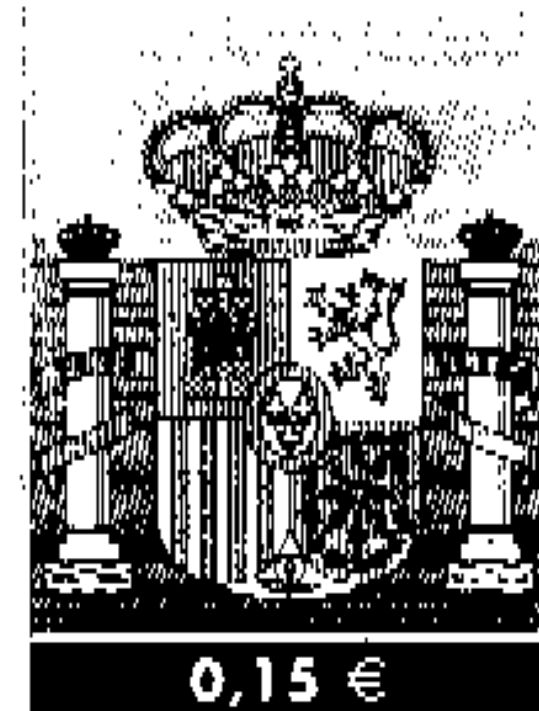
	Miles de Euros			
	Propiedades de Inversión	Otras instalaciones	Construcciones En curso	Total Inversiones Inmobiliarias
Coste:				
Saldos al 1 de enero de 2005	728.637	85.860	13.238	827.735
Adiciones	17.132	1.065	22.314	40.511
Retiros	(15.898)	(1.373)	(49)	(17.320)
Otros traspasos	123	-	298	421
Saldos al 31 de diciembre de 2005	729.994	85.552	35.801	851.347
Adiciones	171.480	185	31.245	202.910
Retiros	(26.886)	-	-	(26.886)
Traspasos activos destinados a la venta (Nota 4-u)	(47.606)	(226)	-	(47.832)
Traspasos de existencias	-	-	14.540	14.540
Otros traspasos	48.914	3.526	(35.260)	17.180
Entradas/salidas de perímetro	1.046.454	(5.423)	47.985	1.089.016
Saldos al 31 de diciembre de 2006	1.922.350	83.614	94.311	2.100.275
Amortización acumulada:				
Saldos al 1 de enero de 2005	(58.440)	(40.377)	-	(98.817)
Dotaciones	(11.448)	(5.533)	-	(16.981)
Retiros	997	647	-	1.644
Otros traspasos	(161)	-	-	(161)
Saldos al 31 de diciembre de 2005	(69.052)	(45.263)	-	(114.315)
Dotaciones	(15.799)	(4.504)	-	(20.303)
Retiros	3.616	-	-	3.616
Traspasos activos destinados a la venta (Nota 4-u)	2.057	35	-	2.092
Otros traspasos	209	-	-	209
Entradas/Salidas de perímetro	(87.209)	4.025	-	(83.184)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	(166.178)	(45.707)	-	(211.885)
Pérdidas por deterioro:				
Saldos al 1 de enero de 2005	(38.838)	-	-	(38.838)
Dotaciones	-	-	-	-
Retiros	3.896	-	-	3.896
Otros traspasos	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2005	(34.942)	-	-	(34.942)
Dotaciones	-	-	-	-
Retiros	28.386	-	-	28.386
Otros traspasos	-	-	-	-
Entradas/Salidas de perímetro	(178)	-	-	(178)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	(6.734)	-	-	(6.734)
Activo material neto:				
Saldos al 31 de diciembre de 2005	626.000	40.289	35.801	702.090
Saldos al 31 de diciembre de 2006	1.749.438	37.907	94.311	1.881.656

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2006 y 2005 ascienden a un importe de 207 y 6 miles de euros respectivamente, correspondientes al epígrafe de "Otras instalaciones".

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2006 y 2005 calculado conforme a lo establecido en la Nota 5.c, asciende a 3.048.100 y 1.447.779 miles de euros, respectivamente.

Propiedades de inversión y otras instalaciones

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 el coste de los solares en el epígrafe "Propiedades de inversión" asciende a 936.229 y 287.665 miles de euros, respectivamente.



7T4041939

01/2007

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

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

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

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

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

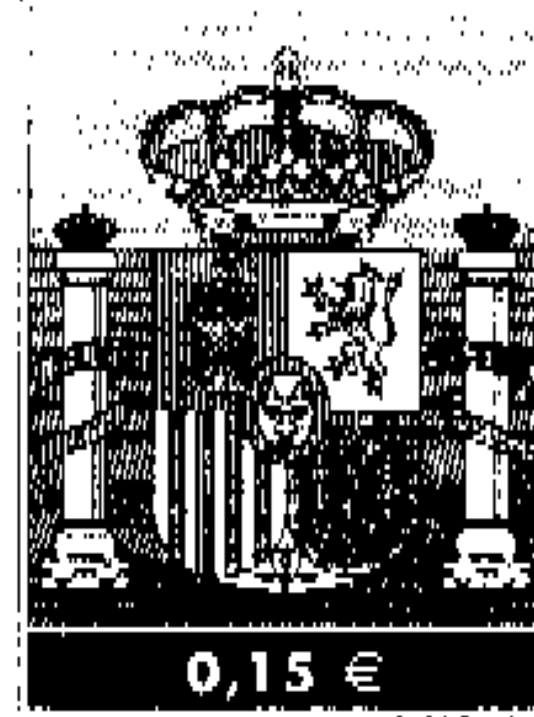
Entrada/Salida perímetro	Sociedad adquirente	Miles de euros
SIIC de París	Realia Business, S.A.	776.696
SCI Pont Neuf, SCI du 2 Rue du 4 Septembre y SCI Rive du Quinzieme	SIIC de París	316.401
Portfolio Inmobiliario, S.A.		(46.463)
Total		1.046.454

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

	Miles de euros
Precio de compra	521.952
Valor teórico contable (a)	277.076
Total plusvalía neta	244.876
Impuesto diferido nuevo régimen SIIC (Notas 5-n y 21)	23.044
Impuesto diferido actividad arrendamiento financiero (credit-bail) (Nota 21)	2.954
Total plusvalía bruta al % de participación	270.874
Importe Socios Externos en la asignación de plusvalías	41.412
Plusvalía total asignada	312.286
<i>Valor razonable de activos y pasivos</i>	
Inversiones Inmobiliarias	303.424
Actividad de arrendamiento financiero (Nota 4-c)	8.862

(a) Incluye revalorizaciones legales por aplicación del régimen SIIC (véase Nota 5-n)

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



7T4041940

01/2007

El coste de adquisición de las sociedades SCI Pont Neuf, SCI du 2 Rue du 4 Septembre y SCI Rivoli Quinzieme por SIIC de París ha ascendido a 131.865 miles de euros, de los que 130.296 miles de euros corresponden a la plusvalía asignada en su totalidad a las inversiones inmobiliarias de dichas sociedades, llevando aparejada la activación de ningún impuesto diferido.

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

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

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

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

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

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

- Traspaso del epígrafe "Inmovilizaciones materiales" del anticipo derivado del contrato de compraventa de un inmueble sito en la calle Aguacate de Madrid por importe de 4.503 miles de euros y del anticipo entregado a la sociedad Westinvest Gesellschaft Fur Investmentfonds por importe de 15.100 miles de euros por la compra del inmueble "Les Belles Feuillies" sito en Francia.
- Ante la terminación en el ejercicio 2006 de las obras de rehabilitación del edificio de "Los Cubos" procedente de la fusión por absorción de la sociedad Sempreda, S.L. por la Sociedad Dominante en el ejercicio 2005, el importe total de las obras ha sido traspasado a los epígrafes "Propiedades de inversión" y "Otras instalaciones" por importes de 1.694 y 3.512 miles de euros respectivamente.
- Traspaso del epígrafe "Construcciones en curso" correspondiente a la finalización del Plan de rehabilitación integral al que estaban siendo sometidos los inmuebles sitos en Rue D'anjou y Boulevard Haussmann (París) propiedad del Grupo SIIC de París por importes de 7.466 y 22.588 miles de euros respectivamente.

Construcciones en curso

Las adiciones y traspasos en el epígrafe de "Construcciones en curso" de los ejercicios 2006 y 2005 corresponden fundamentalmente a:



7T4041941

01/2007

La activación en los ejercicios 2006 y 2005 de gastos del desarrollo del Proyecto del C.C. Plaza Nueva de Leganés por importe de 9.394 y 16.477 miles de euros respectivamente realizados por la sociedad Portfolo Grandes Áreas Comerciales, S.A.U.

La activación en los ejercicios 2006 y 2005 por la Sociedad Dominante de las obras de rehabilitación de "Los Cubos" por importe de 2.521 y 2.730 miles de euros respectivamente (traspasados posteriormente al epígrafe "Propiedades de inversión" y Otras instalaciones" por importes de 1.694 y 3.512 miles de euros respectivamente) y la activación en 2005 de gastos del desarrollo y en 2006 de gastos de construcción del Proyecto del C.C. Ferial Plaza de Guadalajara por importe de 2.381 y 13.911 miles de euros respectivamente.

La activación en el ejercicio 2006 del importe de 3.998 miles de euros correspondientes al inmueble sito en Boulevard Haussmann (París) que junto al inmueble sito en Rue D'anjou, ambos propiedad del Grupo SIIC de París, han finalizado el Plan de rehabilitación integral al que estaban siendo sometidos y por tanto traspasados en su totalidad al epígrafe "Propiedades de inversión" por importes de 22.588 y 7.466 miles de euros respectivamente.

El traspaso del epígrafe "Existencias" corresponde fundamentalmente a los siguientes inmuebles:

- Terreno sito en el barrio de Poblenou de la Sociedad Dominante, donde se esta desarrollando uno de los proyectos de transformación urbanística mas importantes realizados en la ciudad de Barcelona en los últimos años, por importe de 8.293 miles de euros y destinado a la construcción de 9.167 metros cuadrados de oficinas.
- Terreno por importe de 6.247 miles de euros de la Sociedad Dominante donde se ha iniciado en 2006 la construcción del Proyecto del C.C. Ferial Plaza de Guadalajara.

Del total del coste registrado en inmovilizaciones en curso al 31 de diciembre de 2006 y 2005, un importe de 65.869 y 29.050 miles de euros respectivamente corresponde al valor de los solares.

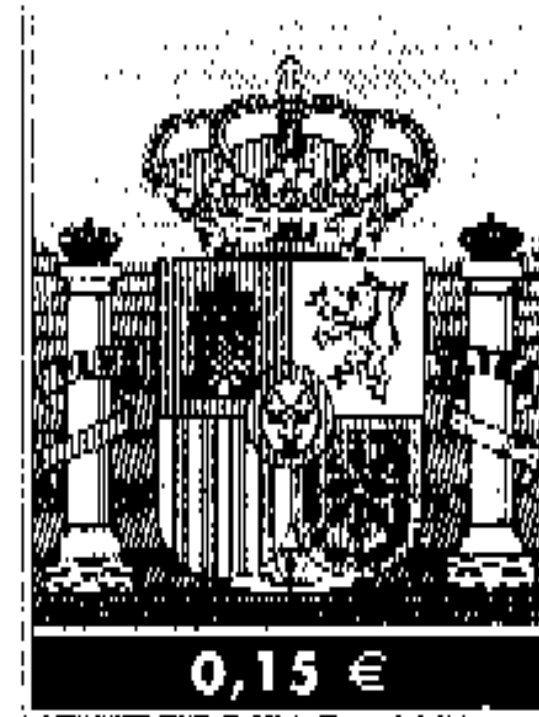
Ubicación, grado de ocupación y usos

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

Sociedad	Tipología de uso	País	Miles de euros	
			2006	2005
Grupo SIIC de París Setecampos Sociedade Imobiliaria, S.A.	Oficinas Centro Comercial	Francia Portugal	1.174.792	-
			6.950	6.901
			1.181.742	6.901

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

	M ² alquilables S/R		% Ocupación	
	2006	2005	2006	2005
Madrid	249.508	260.919	99,26%	93,78%
París	129.679	-	89,87%	-
Barcelona	32.423	32.423	99,50%	96,14%
Otros	68.528	68.588	97,19%	97,81%
	480.138	361.930	96,56%	94,75%

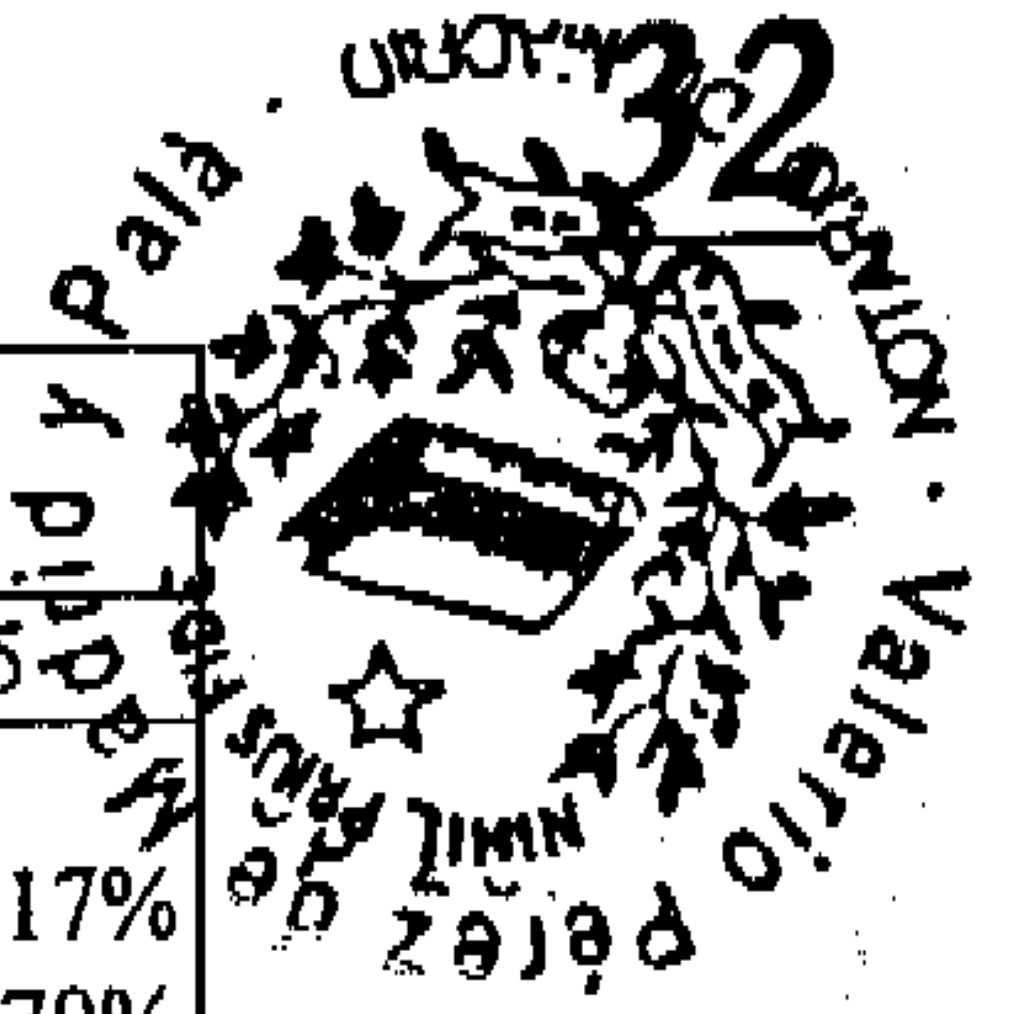


7T4041942

01/2007

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

	M ² alquilables S/R		% Usos	
	2006	2005	2006	2005
Oficinas	368.117	253.961	76,67%	70,17%
Comercial – Ocio	73.578	71.637	15,32%	19,79%
Logístico	38.443	36.332	8,01%	10,04%
	480.138	361.930	100,00%	100,00%



Los ingresos derivados de rentas de alquileres provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron en 2006 y 2005 a 111.586 y 85.919 miles de euros aproximadamente y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 46.760 y 37.122 miles de euros, aproximadamente.

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

	Miles de Euros	
	2006	2005
Edificio c/ Salvador de Madariaga	22.037	30.051
Edificio Avenue Percier	33.581	-
Edificio 142 Hausmann	21.472	-
Edificio Malesherbes	3.336	-
Edificio 141 Hausmann	12.062	-
Centro Comercial Diversia (Nota 4-u)	22.948	23.394
	115.436	53.445

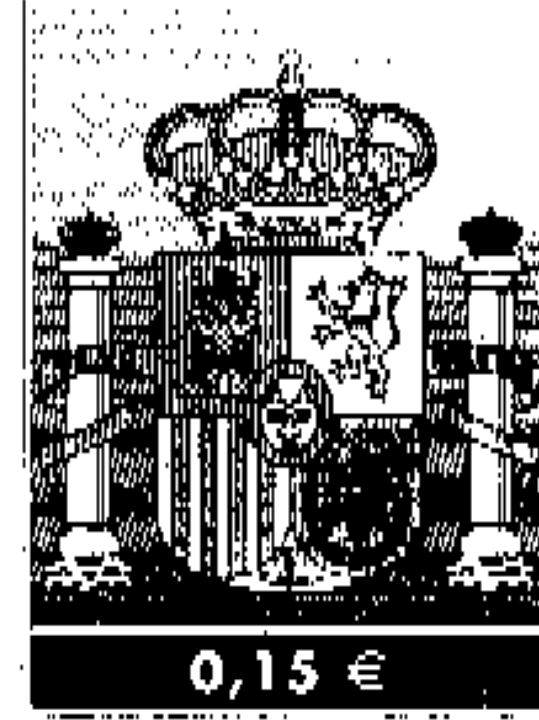
Todos los inmuebles se encuentran debidamente asegurados, incluso la eventual pérdida de alquileres por causa de un siniestro.

Al 31 de diciembre de 2006 existen activos inmobiliarios por un importe neto de 40.075 miles de euros con restricciones a la titularidad correspondientes fundamentalmente a un terreno del Grupo SIIC de París.

El epígrafe de "Pérdidas por deterioro" presenta el siguiente detalle a 31 de diciembre de 2006 y 2005.

	Miles de Euros	
	2006	2005
Diagonal Sarriá	-	28.203
Edificios de Hermanos Revilla, S.A.	3.404	3.404
Edificios de Setecampos, Sociedade Imobiliaria, S.A.	3.152	3.335
Edificios de SIIC de París	178	-
	6.734	34.942

Los movimientos que han afectado a las pérdidas por deterioro de estas partidas en los ejercicios 2006 y 2005 son los siguientes:



7T4041943

01/2007

	Miles de Euros	
	2006	2005
Saldo inicial	34.942	38.838
Recuperación de dotaciones con abono a resultados	(28.386)	(3.896)
Aplicación neta del ejercicio	6.556	34.942
Adiciones/ retiros (netos) por modificación del perímetro de consolidación	178	-
Saldo final	6.734	34.942

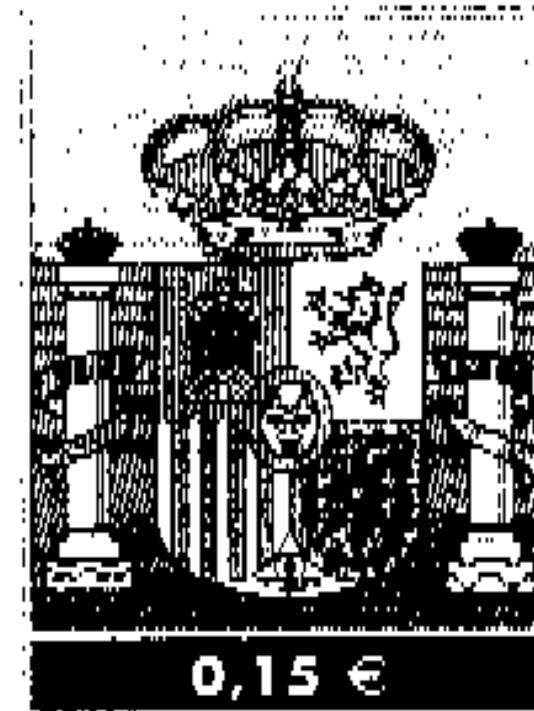


Durante el ejercicio 2006 se ha producido una reversión en el epígrafe "Pérdidas por deterioro" por importe neto de 28.386 miles de euros de los que 28.203 miles de euros corresponden a la provisión que la Sociedad Dominante mantenía al cierre del ejercicio pasado por el edificio Diagonal Sarriá, que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

En la Sociedad Dominante el único compromiso de venta de inmovilizado significativo al cierre del ejercicio 2006 corresponde al Centro Comercial y Ocio Diversia en Madrid proveniente de la sociedad Realia Heron, C.B., que se encuentra bajo promesa de venta en mayo de 2007 por importe de 46.000 miles de euros (véase Nota 4-u).

10. Activos intangibles

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



7T4041944

01/2007

	Miles de Euros
	Otros Activos Intangibles
Coste -	
Saldos al 1 de enero de 2005	1.485
Adiciones	375
Retiros	(4)
Traspasos	-
Saldos al 31 de diciembre de 2005	1.856
Adiciones	822
Retiros	(6)
Traspasos	(1)
Entradas/salidas perímetro	1
Saldos al 31 de diciembre de 2006	2.672
Amortización acumulada -	
Saldos al 1 de enero de 2005	(756)
Dotaciones	(386)
Retiros	20
Saldos al 31 de diciembre de 2005	(1.122)
Dotaciones	(318)
Entradas/salidas perímetro	(7)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	(1.447)
Pérdidas por deterioro -	
Al 31 de diciembre de 2005	-
Entradas/salidas perímetro	(95)
Al 31 de diciembre de 2006	(95)
Activo intangible neto -	
Saldos al 31 de diciembre de 2005	734
Saldos al 31 de diciembre de 2006	1.130



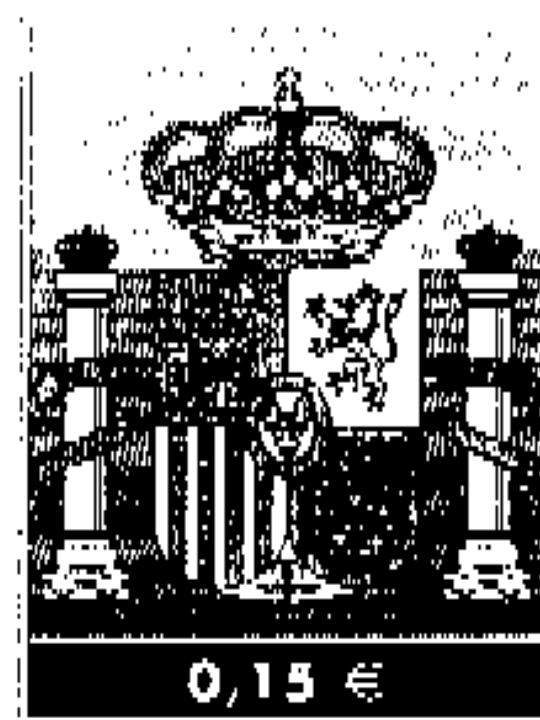
El saldo a 31 de diciembre de 2006 y 2005 corresponde fundamentalmente a aplicaciones informáticas.

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

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 2005	6.667	152	6.819
Resultados del ejercicio	(243)	(1)	(244)
Saldos al 31 de diciembre de 2005	6.424	151	6.575
Resultados del ejercicio	(616)	(8)	(624)
Compras y desembolsos	101.232	-	101.232
Saldos al 31 de diciembre de 2006	107.040	143	107.183



7T4041945

01/2007

Con fecha 28 de diciembre de 2006 la Sociedad Dominante y Noralia, S.A. han adquirido un porcentaje adicional de la sociedad Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. representativo del 12,16% (6,57% y 5,59% respectivamente) por importe de 101.232 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2006, el porcentaje de participación efectiva en esta sociedad asciende a 33,42%. Del importe de esta compra se encuentran pendientes de pago dos pagarés por importe de 29.818 y 6.059 miles de euros y vencimiento 2 de febrero de 2007 y 16 de marzo de 2007 respectivamente, que se encuentran registrados en el epígrafe de "Otros pasivos corrientes" del balance de situación adjunto (véase Nota 20).

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 la Sociedad dominante no mantiene saldos deudores ni acreedores sociedades puestas en equivalencia ni ha realizado transacciones significativas con las mismas durante los ejercicios.

12. Negocios de gestión conjunta

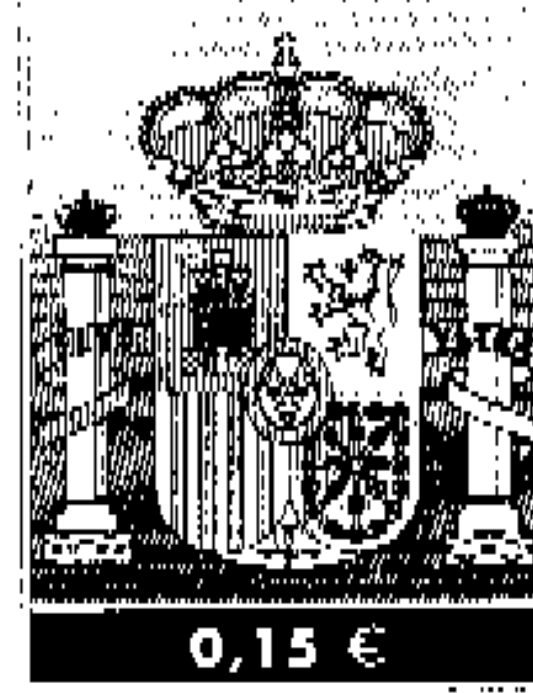
Las sociedades del Grupo desarrollan parte de su actividad mediante la participación en negocios en los que el Grupo Realía Business ejerce el control conjuntamente con otros socios externos al Grupo. Estos negocios se han consolidado por integración proporcional, tal como se indica en la Nota 2-e. El 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 2006 y 2005, 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	
	2006	2005
Importe neto de la cifra de negocios	85.405	30.295
Beneficio de Explotación	29.455	7.297
Activos no corrientes	377	31.946
Activos corrientes	76.587	77.540
Activos no corrientes para la venta (Nota 4-u)	32.522	-
Pasivos no corrientes	24.920	24.920
Pasivos corrientes	30.594	30.594
Pasivos de activos no corrientes para la venta (Nota 4-u)	28.266	-

Al cierre de los ejercicios 2006 y 2005 las sociedades del Grupo no han adquirido compromisos de adquisición de inmovilizado material para aportar a los negocios de gestión conjunta. Igualmente, no existen compromisos de adquisición de inmovilizado material formalizados directamente por los negocios de gestión conjunta durante el mismo periodo.

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



7T4041946

01/2007

13. Existencias

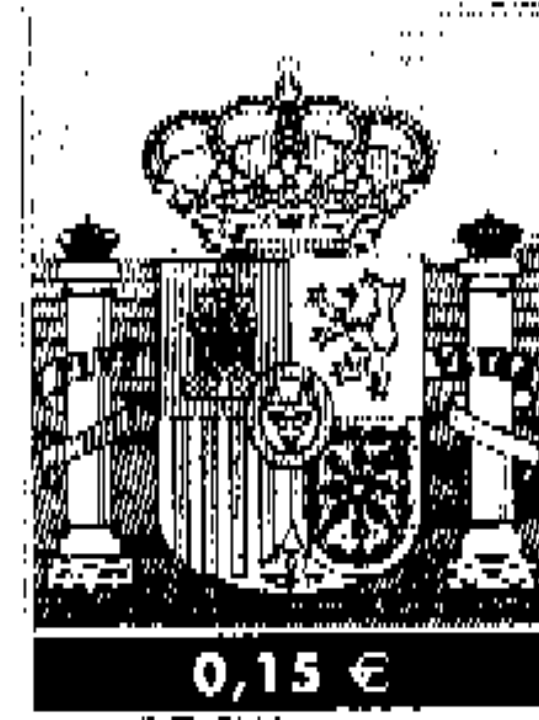
La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2006 y 2005, en su práctica totalidad residencial, es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2006			2005		
	Coste	Provisión	Neto	Coste	Provisión	Neto
Terrenos y solares	717.921	(45)	717.876	685.711	(3.223)	682.488
Obras en curso de construcción de ciclo corto	255.308	-	255.308	220.746	-	220.746
Obras en curso de construcción de ciclo largo	155.632	-	155.632	137.405	-	137.405
Edificios construidos	77.709	-	77.709	106.086	-	106.086
Elementos incorporables	154	-	154	151	-	151
Anticipos a proveedores	63.911	-	63.911	18.739	-	18.739
Total	1.270.635	(45)	1.270.590	1.168.838	(3.223)	1.165.615

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2006 y 2005 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 2005	521.303	254.843	131.560	51.281	-	958.987
Variaciones del perímetro de consolidación	(39.922)	(11.685)	(1)	(5)	-	(51.613)
Adiciones	344.804	154.423	88.587	12	151	587.977
Bajas	(57.741)	(81)	(5.561)	(281.869)	-	(345.252)
Traspasos	(82.733)	(176.754)	(77.180)	336.667	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2005	685.711	220.746	137.405	106.086	151	1.150.099
Variaciones del perímetro de consolidación	-	-	-	(6.865)	-	(6.865)
Variaciones en el tipo de cambio	21	-	-	-	-	21
Adiciones	275.353	151.718	80.120	357	1.086	508.634
Bajas	(125.450)	(448)	(514)	(303.124)	(1.083)	(430.619)
Traspasos	(117.714)	(116.708)	(61.379)	281.255	-	(14.546)
Saldo al 31 de diciembre de 2006	717.921	255.308	155.632	77.709	154	1.206.724

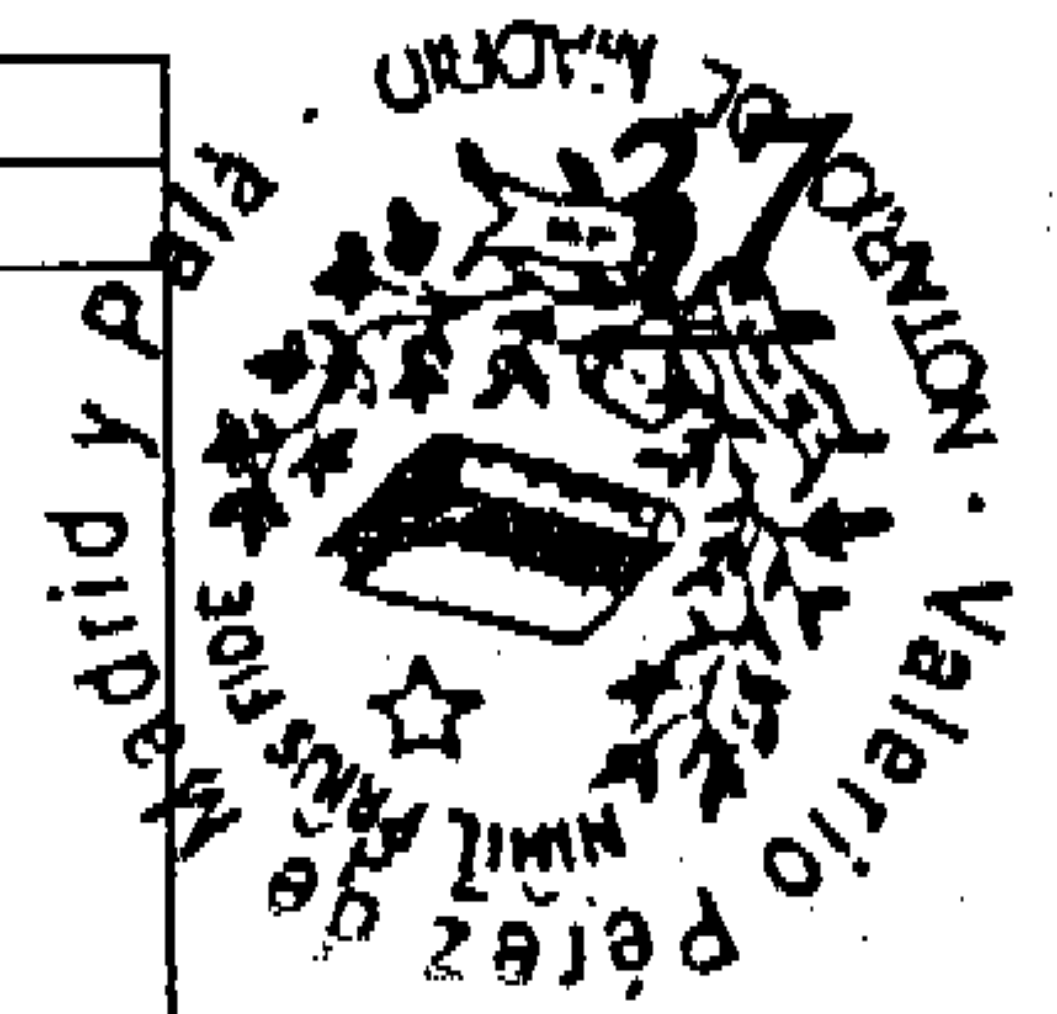
A 31 de diciembre de 2006 y 2005 las adiciones más significativas habidas en el epígrafe de "Terrenos y solares" han sido las siguientes:



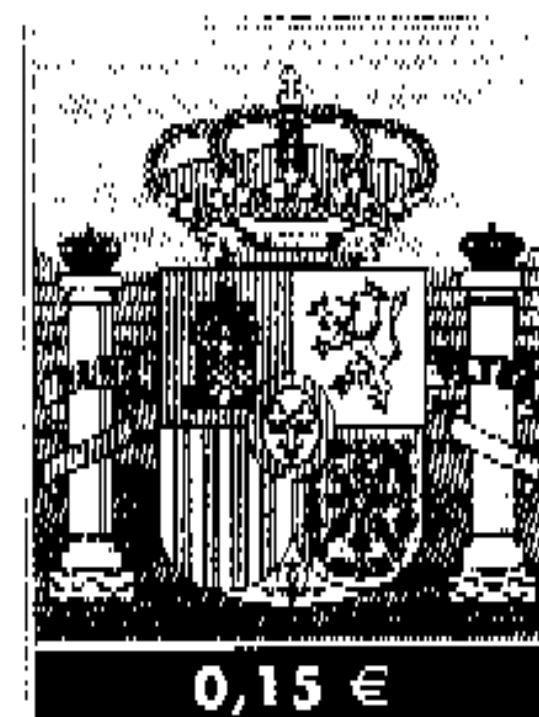
7T4041947

01/2007

	Miles de Euros		
	Provincia	2006	2005
Realia Business, S.A.:			
Ciempozuelos S.2	Madrid	6.786	-
Ciempozuelos S.3	Madrid	2.032	-
Retamar	Madrid	36.430	-
Valdemoro P.1	Madrid	7.779	-
Valdebebas	Madrid	4.510	-
El Molar	Madrid	1.009	-
Aguacate	Madrid	20.539	-
Pinto	Madrid	-	45.595
Valdemoro	Madrid	-	29.329
Pasillo verde	Madrid	-	7.941
Arroyomolinos	Madrid	-	6.248
Hortaleza (Valdebebas)	Madrid	-	8.223
Nueva Condomina	Murcia	-	65.202
San Antonio Abad	Islas Baleares	-	41.795
Patraix	Valencia	-	20.690
San Jorge	Castellón	-	21.276
Cuarte de Huerva	Zaragoza	13.560	-
Puebla de Alfinden	Zaragoza	-	8.370
Manilva	Málaga	24.876	-
Teatinos	Málaga	19.112	-
Mijas	Málaga	-	5.422
Maderas	Alicante	26.498	-
Santa Lucía Tirajana	Gran Canaria	-	9.542
Villaquilambre	León	1.632	-
Segovia	Segovia	16.919	-
Espartinas	Sevilla	10.719	-
Vila Martinet	Tarragona	2.585	-
San Carlos de la Rápita	Tarragona	-	5.085
La Menara	Tarragona	8.473	-
El Vendrell	Tarragona	15.684	-
Planigesa, S.A.:			
Valdeapa	Guadalajara	-	16.363
Realia Business Portugal-Unipessoal Lda:			
Infante Santo	Lisboa	6.400	-
Wilanow Realia Polska SP Z.O.O.:			
Wilanowska	Varsovia	12.725	-
RyG-55 Promociones Alcarreñas, S.L.:			
Finca 2.3 Sector PP12	Guadalajara	6.911	-
Finca 4.1 Sector PP12	Guadalajara	8.718	-
Finca 9.3 Sector PP10	Guadalajara	-	3.133
Remate las Cañas	Guadalajara	-	2.960
Valdeapa	Guadalajara	-	13.090
Studio Residence Iberia, I.I.S.A.:			
Celas	Coimbra	-	1.357
Realia Polska Inwestycje SP.Z.O.O.:			
Pulawska	Varsovia	-	2.936
Total		253.896	314.557



Con motivo de la aportación de rama de actividad realizada por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. durante el ejercicio 1993, la Sociedad recibió los solares Jardín del Mar (Campello) y Valdemoro (Madrid), a los que se efectuaron reasignaciones sobre los valores contables aportados por importes de 3.997 y 1.044 miles de euros, respectivamente. Durante el ejercicio 2005 se realizó un ajuste de carácter fiscal por importe de 5 miles de euros correspondiente a Jardín del Mar, no realizándose ningún ajuste de carácter fiscal durante el ejercicio 2006. Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 la reversión total a origen para ambos solares asciende a la cantidad de 4.498 miles de euros.



7T4041948

01/2007

Durante el ejercicio 2001 y como consecuencia de la disolución con adjudicación al accionista único de activos y pasivos de Centro Inmobiliario Caja de Madrid, S.A. se produjo la revalorización a efectos fiscales de la Promoción Santa Clotilde por importe de 1.397 miles de euros. Durante el ejercicio 2005 se realizó un ajuste de carácter fiscal por importe de 137 miles de euros no realizándose ningún ajuste de carácter fiscal durante el ejercicio 2006. La reversión total a origen al 31 de diciembre de 2006 y 2005 asciende a la cantidad de 780 miles de euros.

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2006 y 2005 ascienden a 602.475 y 710.698 miles de euros respectivamente, de los cuales 175.054 y 159.741 miles de euros se han materializado en efectivo y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe de "Acreedores comerciales" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2006 y 2005, clasificados como pasivos corrientes (véase Nota 20). Del importe registrado al 31 de diciembre de 2006, 44.750 miles de euros corresponden a la firma de un compromiso de venta de unos terrenos en Valdebebas, Madrid (véase Nota 30).

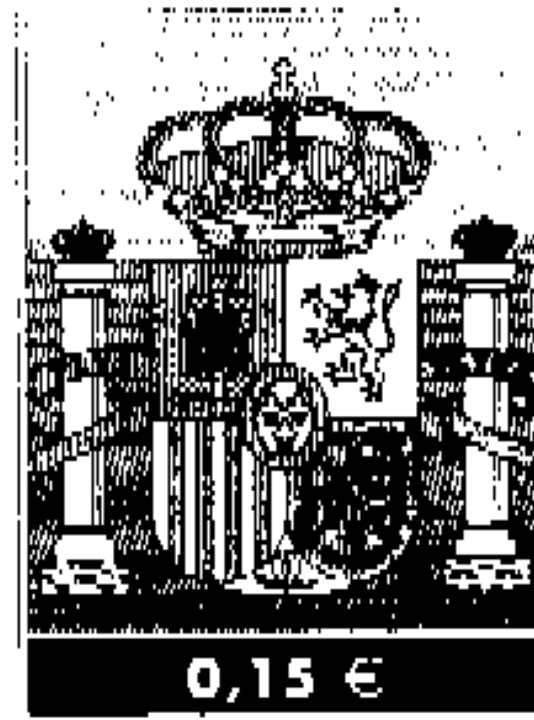
Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 344.111 y 101.964 miles de euros, de los cuales se han materializado en pagos 63.911 y 17.440 miles de euros, que se encuentran registrados en la rúbrica "Anticipos a proveedores" del epígrafe de existencias del balance de situación consolidado adjunto.

El detalle del epígrafe de "Anticipos a proveedores" a 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2006	2005
Realia Business, S.A.:		
Guillena	7.440	-
Patraix	863	863
El Saboyal	12.790	-
Valdemoro R-7	3.267	3.267
Jardín de la Loma (Arroyomolinos)	-	2.676
Ciempozuelos	-	2.566
Ciempozuelos S.3	1.927	-
Ciempozuelos S.2	639	-
Valdebebas	-	1.145
Alhaurín de la Torre	6.000	-
Resto suelos	60	117
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda.:		
Quinta da Bensaúde (Lisboa)	4.180	4.182
Manilva (Lisboa)	24.470	-
Infante Santo (Lisboa)	-	640
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.:		
El Molar	212	-
Studio Residence Iberia - I.I., S.A.:		
Torres (Lisboa)	1.951	1.951
Resto Sociedades	27	33
Compra de suelos	63.826	17.440
Otros conceptos	85	1.299
Total	63.911	18.739

Estos anticipos corresponden principalmente a las cantidades pagadas a cuenta de suelo a adquirir y para los que a 31 de diciembre de 2006 y 2005 no se había producido la transmisión de la propiedad al Grupo Realia Business.

Durante los ejercicios 2006 y 2005 la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros en existencias.

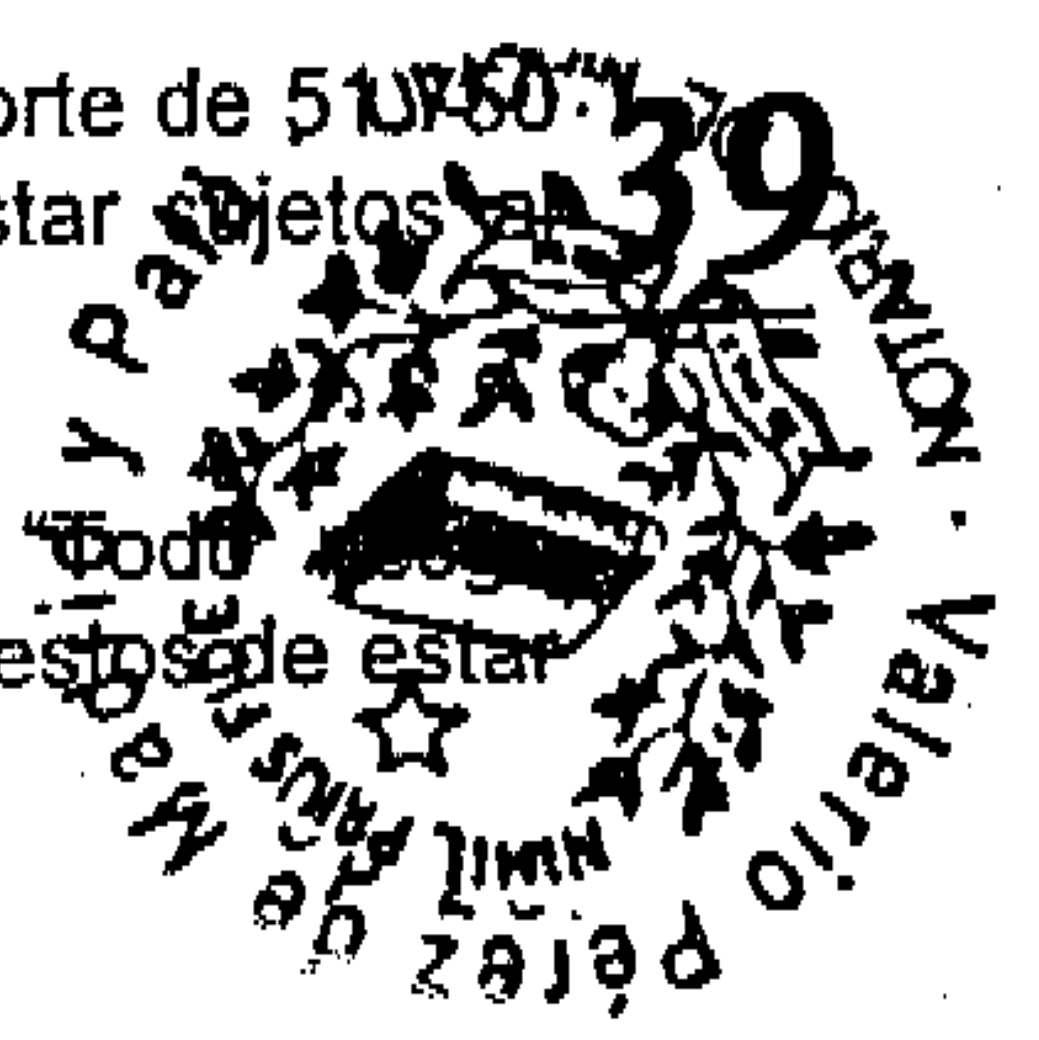


7T4041949

01/2007

Asimismo al 31 de diciembre de 2006 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 51.000 miles de euros, de los cuales no se ha materializado ningún pago, como consecuencia de estar sujetos al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas.

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



Provisiones de existencias

La cifra de provisiones corresponde a la depreciación de solares propiedad de Astaco, S.A. por importe de 45 miles de euros. La variación del ejercicio responde fundamentalmente a la aplicación de la provisión del solar propiedad de la Sociedad Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A., por importe de 2.399 miles de euros por la venta en el ejercicio a la Sociedad Dominante.

14. Otros activos corrientes y no corrientes

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de euros	
	2006	2005
Clientes pagos domiciliados	15.836	18.457
Clientes, efectos y pagos domiciliados a cobrar	79.856	9.030
Clientes Empresas Asociadas	137	1.166
Clientes y efectos impagados	170	10
Clientes de dudoso cobro	1.265	586
Deudores diversos	113	187
Provisiones	(2.142)	(2.602)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	95.235	26.834

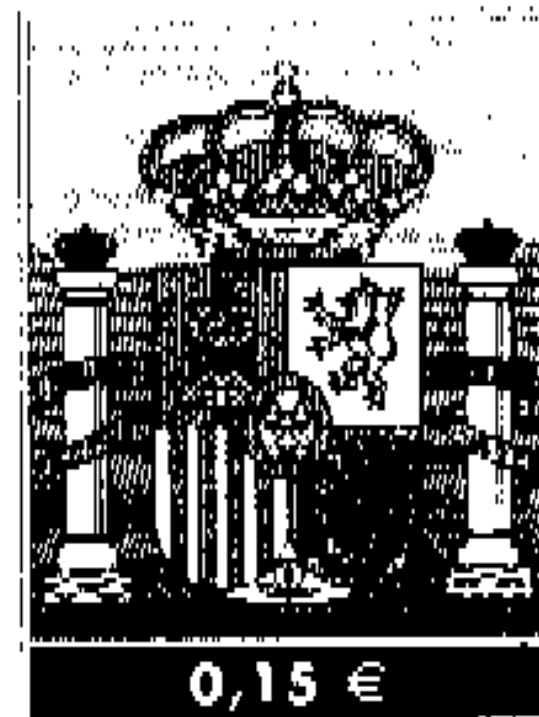
El saldo de efectos a cobrar en activos corrientes del balance de situación recoge los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos cuyos vencimientos son durante los ejercicios 2007 y 2006 respectivamente. De este importe, 44.750 miles de euros corresponden a la firma de un compromiso de venta de unos terrenos en Valdebebas, Madrid, registrándose el anticipo correspondiente en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar". (Véase Notas 13 y 20)

Los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos cuyo vencimiento es posterior al año 2006 para el ejercicio 2005 y 2007 para el ejercicio 2006, 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:



7T4041950

01/2007

	Miles de Euros			
	2006		2005	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Activos financieros disponibles para la venta	25.176	-	-	-
Otros activos financieros	13.520	15.137	16.315	19.471
	38.696	15.137	16.315	19.471

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 2006 es el siguiente:

Sociedad	Sociedad titular	Miles de Euros
Nasozena, S.L.	Agimsa/Portfolio Grandes Areas Comerciales	2.007
Cofitem-Cofimur	SIIC de París/SIIC 8eme	10.979
Fonciere Des 6-7	SIIC de París	12.190
		25.176

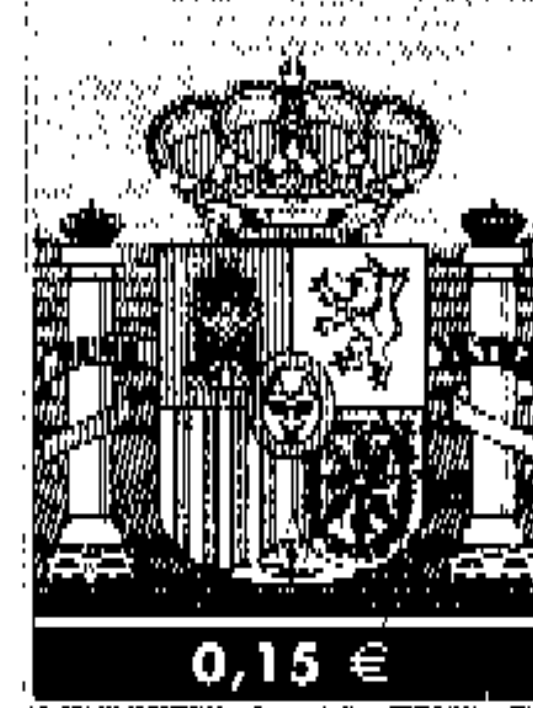
Otros activos financieros

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2006 y 2005, es el siguiente:

	Miles de euros			
	2006		2005	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	4.466	14.295	5.491	18.600
Depósitos y fianzas	9.054	348	10.824	575
Intereses	-	305	-	29
Otros	-	189	-	267
	13.520	15.137	16.315	19.471

Como se indica en la Nota 2-g, registrado en el epígrafe de "Otros activos financieros corrientes" del balance de situación consolidado adjunto, al 31 de diciembre de 2005 se encontraba pendiente de cobro el importe de 15.032 miles de euros correspondientes al importe de la venta de la Sociedad Construcciones Euromar, S.L. documentado mediante pagaré avalado por una entidad financiera con vencimiento 30 de noviembre de 2006. Al 31 de diciembre de 2006 se encuentra pendiente de cobro un pagaré avalado por una entidad financiera por importe de 1.500 miles de euros y vencimiento 26 de marzo de 2007 correspondiente a la venta de la sociedad Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L. (véase Nota 2-g).

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



7T4041951

01/2007

Otros activos no corrientes

El epígrafe "Otros activos no corrientes" del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2006 y 2005 incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2006	2005
Clientes y deudores	-	3.520
Efectos comerciales en cartera	15.005	4.649
	15.005	8.169

Los efectos comerciales en cartera al 31 de diciembre de 2006 corresponden al importe pendiente de cobro por la venta de suelos con vencimiento superior a doce meses.

15. Efectivo y otros activos líquidos y Otros activos financieros

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

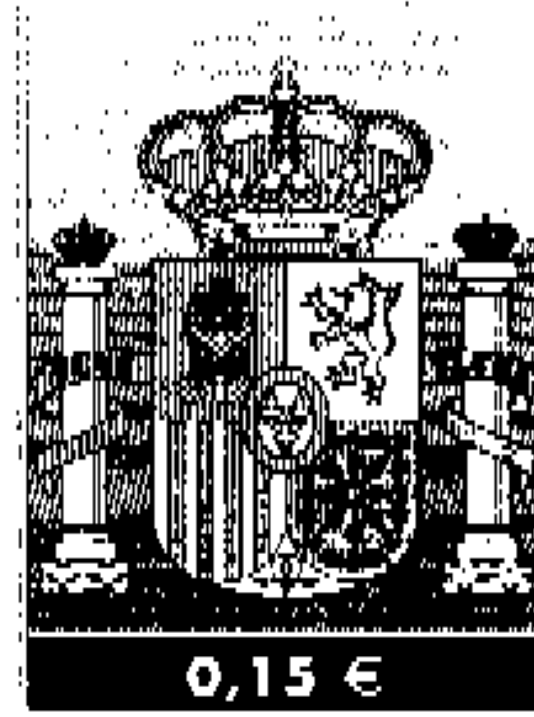
	Miles de Euros	
	2006	2005
Deuda Pública con Empresas Asociadas	10.585	10.410
Deuda Pública con entidades de crédito	7.173	5.416
Tesorería	16.269	11.001
	34.027	26.827

16. Patrimonio neto

El estado de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2006 y 2005, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida en los ejercicios. Los importes a la fecha de transición, 1 de enero de 2005, corresponden al patrimonio neto que arroja el balance de apertura formulado de acuerdo con las NIIF adoptadas por la Unión Europea y las opciones y criterios que se exponen en la Nota 2-b).

Capital social y prima de emisión

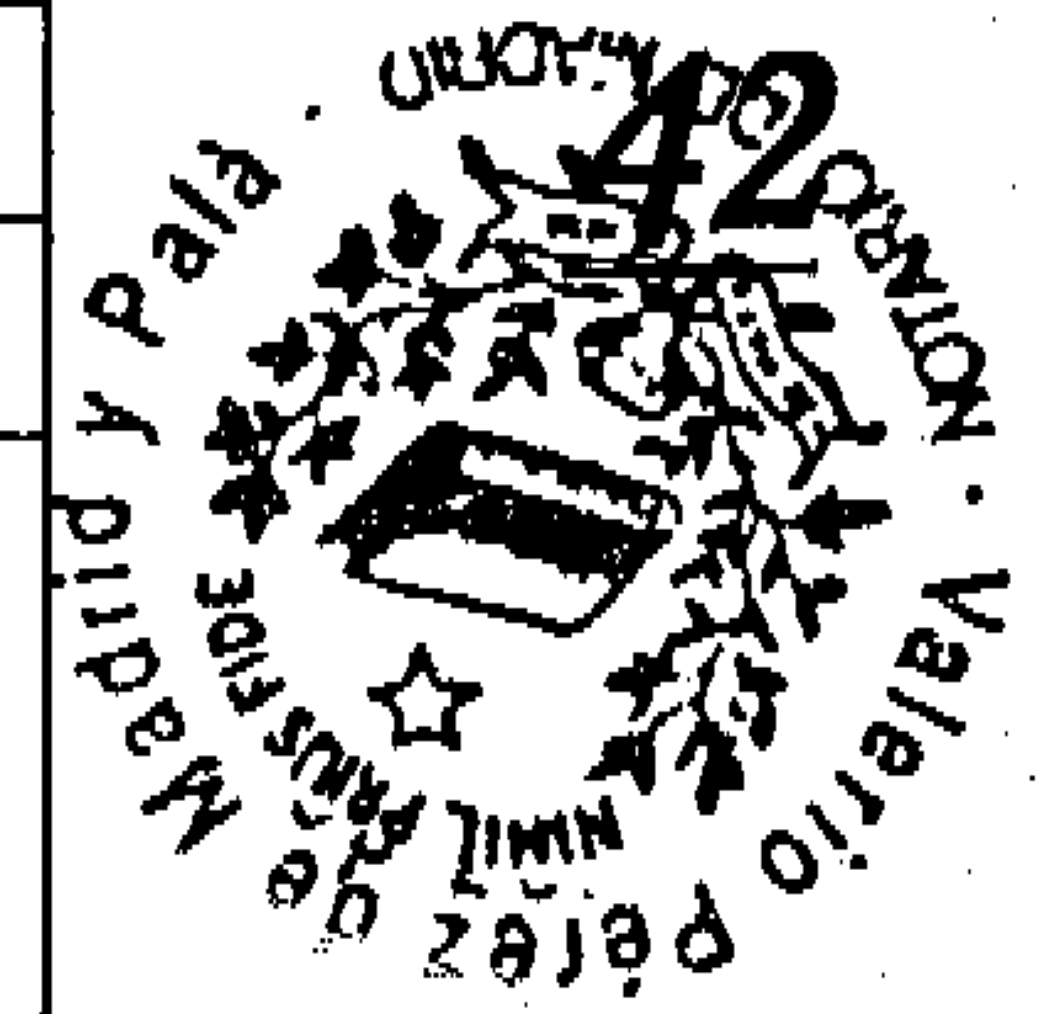
Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 el capital social de la Sociedad Dominante está representado por 92.458.774 acciones al portador de 0,72 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas en la forma siguiente:



7T4041952

01/2007

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



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

Reserva legal

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

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

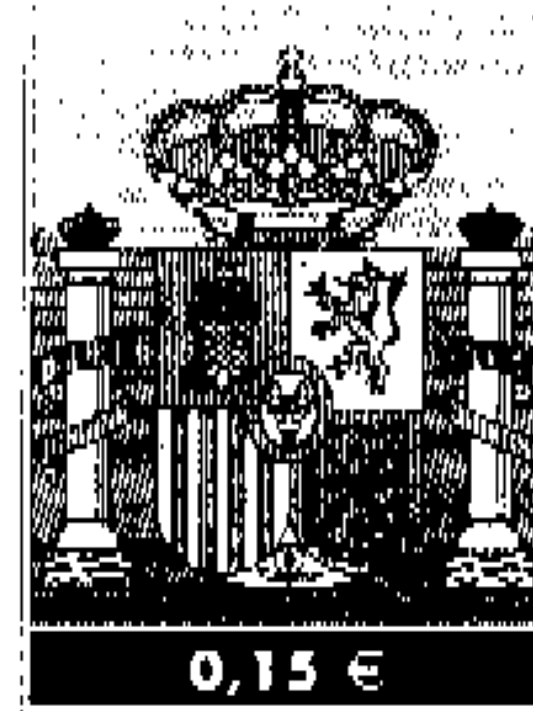
Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2006 y 2005 se incluyen, entre otras las reservas indisponibles por importe de 43.764 miles de euros que se producen el 15 de junio de 2000 por un traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produa Este, S.A., actualmente Realía Business, S.A.

Reserva en sociedades consolidadas

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



7T4041953

01/2007

	Miles de Euros	
	2006	2005
Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.A.	1.020	840
Centro de Información y Servicios para el Mercado Inmobiliario, S.A.	-	944
Subgrupo Planigesa	31.975	22.749
Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L.	-	(69)
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	95	95
Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A. (*)	65	57
Fomento Equipamientos Inmobiliarios	202	79
Noralia, S.A.	466	364
RyG 55 Promociones Alcarreñas	266	681
SIIC de París	(3.102)	-
Setecampos Sociedade Inmobiliaria, S.A.	(27)	-
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda	-	(2)
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	387	375
Portfolio Inmobiliario, S.A.	-	(1)
Studio Residence Iberia	(79)	2
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	(225)	-
Astaco	-	(1)
Marina San Antonio Abad	-	(1)
Total	31.043	26.091

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

17. Intereses minoritarios

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

Descripción	Miles de Euros
Saldo reexpresado 1-1-2005	105.803
Ampliación de capital	1.568
Distribución de dividendos	(3.593)
Variación del porcentaje de participación	320
Resultado del ejercicio 2005	20.040
Saldo al 31-12-2005	124.138
Variaciones del perímetro de consolidación	93.415
Distribución de dividendos	(8.959)
Variación del porcentaje de participación	(12.986)
Resultado del ejercicio 2006	15.129
Saldo al 31-12-2006	210.737

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



7T4041954

01/2007

	Sociedad	Porcentaje de Participación	
		2006	2005
Nozar, S.A.	Servicios Indice, S.A	39,92%	39,92%
Rosal, S.L.U.	Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	49,00%	49,00%
Construcciones Oteyp, S.A.	Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	33,33%	33,33%
Hogalia, S.L.	Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	33,33%	33,33%
Edamar, S.A.	Noralia, S.A.	49,00%	49,00%
Actividades y Desarrollos G-55, S.L.	R y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L.	49,00%	49,00%
Gestión de Inmuebles y Solares, S.L.	Planigesa, S.A.	29,00%	29,00%
Inmo Sirenis, S.L.U.	Retingle, S.L.	49,90%	49,90%

18. Provisiones

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2006 y 2005 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 01-1-2005	18.586	4.150	22.736
Adiciones	23.080	2.555	25.635
Aplicaciones	(18.586)	(3.294)	(21.880)
Traspasos	(3.693)	-	(3.693)
Saldo al 31-12-2005	19.387	3.411	22.798
Adiciones	26.502	4.512	31.014
Aplicaciones	(19.387)	(3.396)	(22.783)
Traspasos	(5.387)	-	(5.387)
Saldo al 31-12-2006	21.115	4.527	25.642

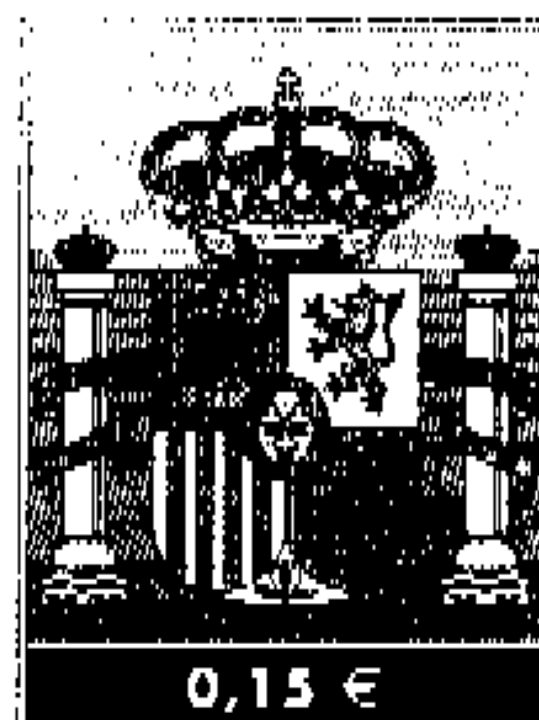
El Grupo tiene como norma el dotar con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada el importe suficiente para poder hacer frente en cualquier momento a responsabilidades derivadas por defecto de calidad, vicios ocultos o reparaciones extraordinarias u otras contingencias de los inmuebles entregados,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

La Sociedad Dominante ha dotado en los ejercicios 2006 y 2005 la provisión para la cobertura de garantías de reparación y atención de postventa de las promociones entregadas hasta la fecha según el artículo 13.2.g. de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Esto ha supuesto 3.422 miles de euros de incremento del saldo en el ejercicio 2006, y 1.269 miles de euros en 2005, recogiendo en el epígrafe de "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Adicionalmente, en los ejercicios 2006 y 2005 la Sociedad ha traspasado al epígrafe de "Provisiones corrientes" el importe de la provisión de garantías a satisfacer en el corto plazo por importes de 5.387 y 3.693 miles de euros respectivamente.

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

19. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

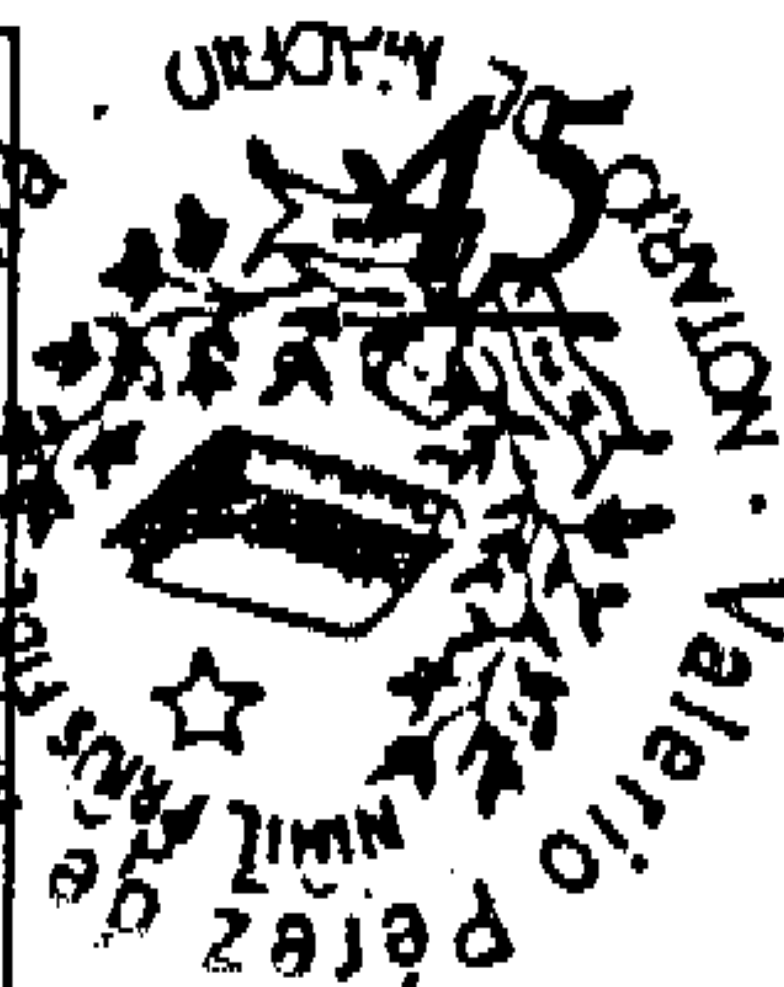
Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:



7T4041955

01/2007

	Miles de Euros	
	2006	2005
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito no corrientes asociadas	172.661	313.519
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito corrientes asociadas	297.067	280.034
Intereses de deudas corrientes	6.856	2.762
Total	1.375.958	104.464
	1.845.686	698.017



Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

	Miles de euros			
	2006		2005	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Préstamos bancarios corrientes y no corrientes				
Con garantía hipotecaria	279.898	168.141	244.168	129.761
Con garantía personal	1.797.562	1.404.259	997.950	526.554
Con garantía de prenda	-	-	35.962	35.962
Otras garantías	405.220	266.430	3.070	2.978
	2.482.680	1.838.830	1.281.150	695.255
Intereses de deudas corrientes		6.856		2.762
Total		1.845.686		698.017

Del total saldo dispuesto de préstamos bancarios, al 31 de diciembre de 2006 y 2005 son saldos con empresas asociadas 796.877 y 352.886 miles de euros respectivamente.

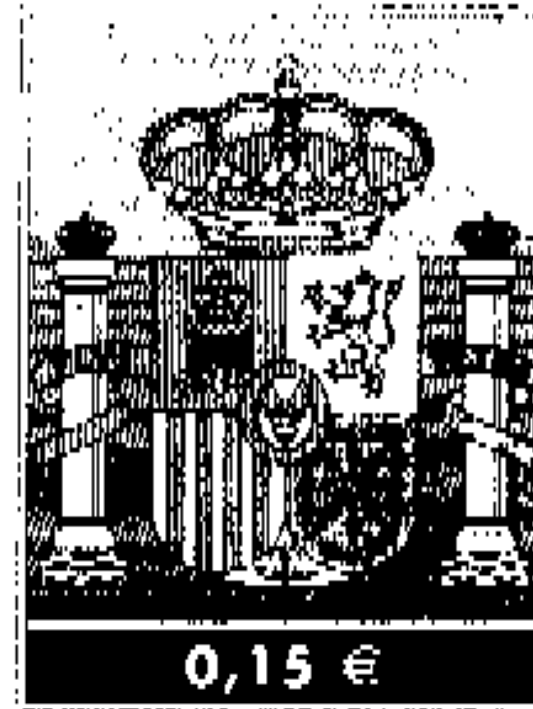
La incorporación en el Grupo Realía del Grupo SIIC de París ha supuesto fundamentalmente la contratación en el ejercicio 2006 por la Sociedad Dominante y SIIC de París de dos préstamos sindicados con las entidades financieras Caja Madrid y Banesto al 50% por importes de 522.000 y 285.000 miles de euros respectivamente. Dichos préstamos tienen vencimiento el 31 de mayo y 20 de junio de 2007 y devengan un interés anual del Euribor más 0,27% y 0,30% respectivamente. Al 31 de diciembre de 2006 el importe dispuesto en ambos préstamos coincide con el nominal contratado.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2006 la Dirección de la Sociedad Dominante está estudiando la refinanciación de la deuda del Grupo (véanse Notas 29 y 4-t).

El tipo de interés medio vigente a 31 de diciembre de 2006 y 2005 aplicable al conjunto de endeudamiento del Grupo es del 3,90% y 2,72% respectivamente.

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

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



7T4041956

01/2007

	Miles de Euros	
	2006	2005
2006 (*)	-	104.464
2007 (*)	1.375.958	472.174
2008	423.504	31.021
2009	7.247	6.615
2010	7.247	6.778
2011	7.247	-
Más de cinco años	24.483	76.965
	1.845.686	698.017

(*) Incluye préstamos con vencimiento posterior a los ejercicios 2006 y 2007 asociados a promociones inmobiliarias.

Operaciones de cobertura de tipo de interés

Los derivados se valoran a su valor razonable de acuerdo con lo indicado en la Nota 5-k.

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 el Grupo Realía Business tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos de variación del tipo de interés y de cambio. Los instrumentos utilizados, collars en 2005, swaps, caps y collars en 2006 permiten que al 31 de diciembre de 2006 y 2005 la deuda financiera variable se encuentre protegida en un 3,26% y 8,60% 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 2006 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Año de vencimiento		
	2009	2014	Total
Protegida:			
Con swaps (*)	40.148	-	40.148
Con collars	-	20.000	20.000
	40.148	20.000	60.148

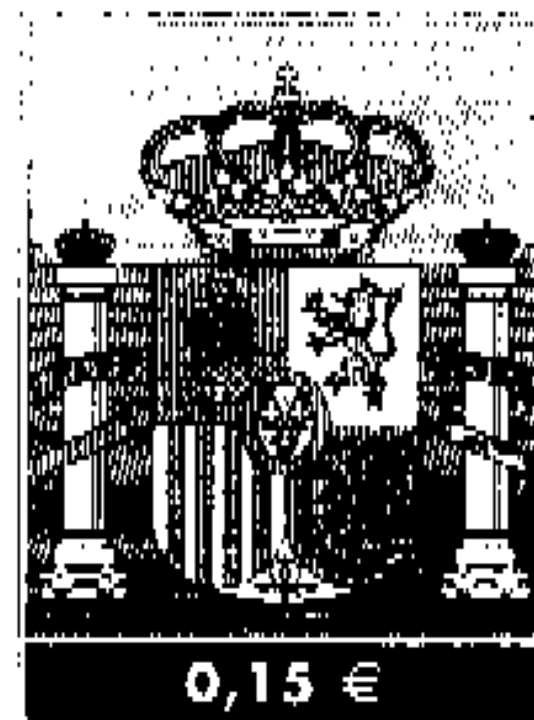
(*) Del importe de la deuda financiera protegida con swaps, 22.948 miles de euros se encuentran registrados en "Pasivos de activos no corrientes para a la venta y de actividades interrumpidas" del balance de situación adjunto (véase Nota 4-u).

Los tipos de interés fijos que se desprenden de estas operaciones se sitúan entre un máximo del 6,61% y un mínimo del 3,70% con un Knock in del 2,11% para los tipos de interés de referencia (sin tener en cuenta los diferenciales de cada operación de préstamo particular), siendo la media ponderada de los mismos equivalente al 4,93%

La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en los ejercicios 2006 y 2005, ha supuesto el aumento del gasto por intereses de la deuda bancaria en 670 y 1.758 miles de euros respectivamente (véase Nota 23-f).

La aplicación inicial el 1 de enero de 2005 de la NIC 39 sobre los instrumentos derivados supuso el registro de una minusvalía de 1.342 miles de euros netos de impuestos, de los cuales 1.237 miles de euros se registraron contra reservas y 105 miles de euros con cargo a intereses minoritarios. La variación de la valoración en los ejercicios 2005 y 2006 que cumplen plenamente con todos los requisitos para ser calificados de cobertura ha supuesto un movimiento de 831 y 225 miles de euros en el epígrafe "Ajustes por valoración" del balance de situación adjunto.

La variación de la valoración en los ejercicios 2006 y 2005 de los instrumentos que no cumplen plenamente con todos los requisitos para ser calificados de cobertura ha supuesto un ingreso financiero de 1.772 y 1.508 miles de euros (véase Nota 23-f).



7T4041957

01/2007

20. Otros pasivos**Otros pasivos no corrientes**

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2006	2005
Otros pasivos a pagar no corrientes	3.833	2.406
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes	19.064	11.031
Total	22.897	13.437

**Otros pasivos financieros corrientes**

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2006 y 2005 se incluye fundamentalmente la parte pendiente de pago del dividendo a cuenta por importe de 19.694 y 22.190 miles de euros respectivamente (véase Nota 3).

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2006	2005
Proveedores empresas asociadas	62.435	37.545
Proveedores por compra de suelo:		
Sin instrumento de pago	23.630	22.274
Con efectos comerciales	187.063	157.276
Proveedores	71.435	64.269
Proveedores efectos a pagar	70.226	79.708
Anticipos de clientes (Notas 13 y 4-u)	179.660	159.741
Fianzas y depósitos recibidos	1.083	61
Total	595.532	520.874

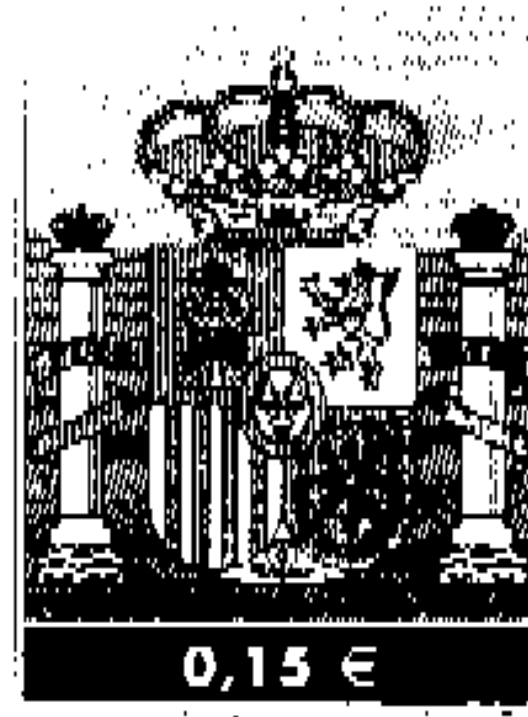
El epígrafe de Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras de suelos, ejecuciones de obra y costes relacionados y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles.

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

Otros pasivos corrientes

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2006	2005
Proveedores de inmovilizado	9.966	746
Otros pasivos corrientes	3.219	989
Otros pasivos corrientes efectos (Notas 3 y 11)	63.973	7.767
Total	77.158	9.502



7T4041958

01/2007

21. Administraciones Públicas y situación fiscal

El Grupo Realia no tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe "Impuesto sobre ganancias" recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada refleja la suma de los impuestos 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.

No obstante, con fecha 22 de diciembre de 2006 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante ha aprobado 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.

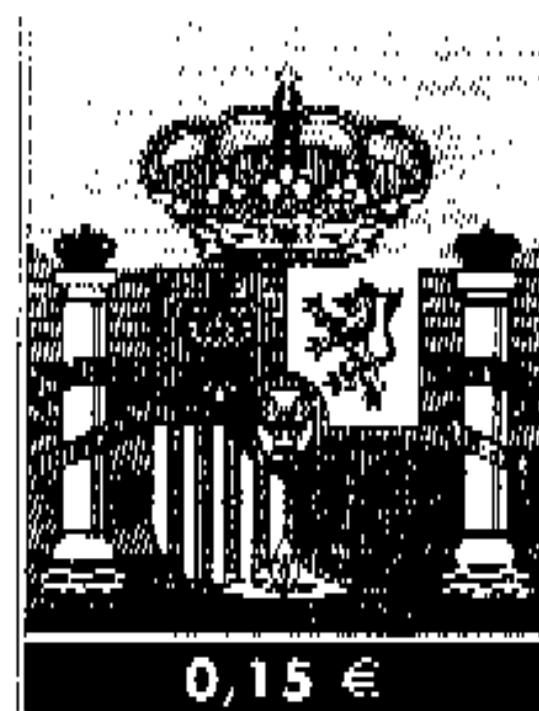
Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	Miles de Euros							
	Activos Fiscales				Pasivos Fiscales			
	Corrientes		Diferidos		Corrientes		Diferidos	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	-	7.065	11.192	-	-	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	39.834	24.832	-	-	12.279	1.083	-	-
Hacienda Pública por devolución de impuestos	58	1.341	-	-	-	-	-	-
Hacienda Pública por retenciones	13	17	-	-	-	621	-	-
Hacienda pública acreedora Impuesto sobre Sociedades "Exit-tax" (Nota 5-n)	-	-	-	-	20.707	15.997	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	-	-	446	-	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	2	-	-	480	371	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	7.589	4.476	-	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	-	-	-	40.929	4.851
Total	39.905	26.192	7.065	11.192	46.358	22.548	40.929	4.851

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

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

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



7T4041959

01/2007

Por este motivo, en el ejercicio 2006 el Grupo ha procedido a reestimar, teniendo en cuenta el ejercicio en el que previsiblemente se producirá la reversión correspondiente, el importe de los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos fiscales contabilizados en el balance de situación consolidado. Consecuentemente, se ha registrado un abono neto en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por importe de 250 miles de euros.

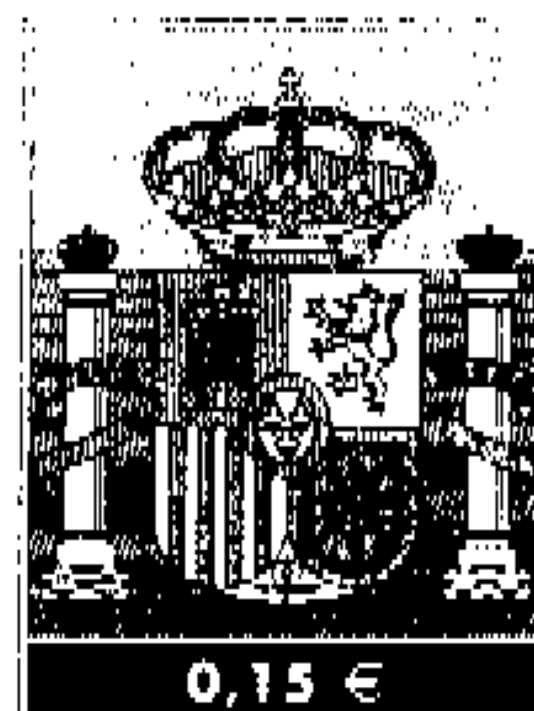
El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en los ejercicios 2006 y 2005 son los siguientes:

	Miles de euros	
	Impuestos diferidos de activo	Impuestos diferidos de pasivo
Saldo al 01-01-2005	13.748	7.013
Provisiones	(2.295)	-
Venta Euromar	(321)	-
Ajuste Cámara de Comercio Hermanos Revilla	18	-
Reversión Plan de Pensiones	(14)	-
Gastos de establecimiento	46	-
Operaciones a plazo	-	(2.058)
Amortizaciones	-	(104)
Otros	10	-
Saldo al 31-12-2005	11.192	4.851
Incorporación al perímetro del Grupo SIIC	621	3.644
Plusvalías asignadas activos Grupo SIIC (Nota 9)	-	23.044
Plusvalías asignadas credit-bail Grupo SIIC (Nota 9)	-	2.954
Venta activos intragrupo	6.966	-
Provisión Diagonal Sarriá (Nota 9)	(9.871)	-
Provisiones	(24)	-
Ajuste Cámara de Comercio Hermanos Revilla	1	-
Reversión Plan de Pensiones	(5)	-
Venta Cismisa y Portfolio	(33)	-
Venta credit-bail Grupo SIIC (Nota 9)	-	(2.954)
Credit-bail / participaciones Cofitem-Cofimur	-	3.724
Operaciones a plazo	-	7.130
Aplicación impuesto diferido de activo Grupo SIIC	(621)	-
Otros	(12)	(65)
Ajuste cambio tipo impositivo	(1.149)	(1.399)
Saldo al 31-12-2006	7.065	40.929

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

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

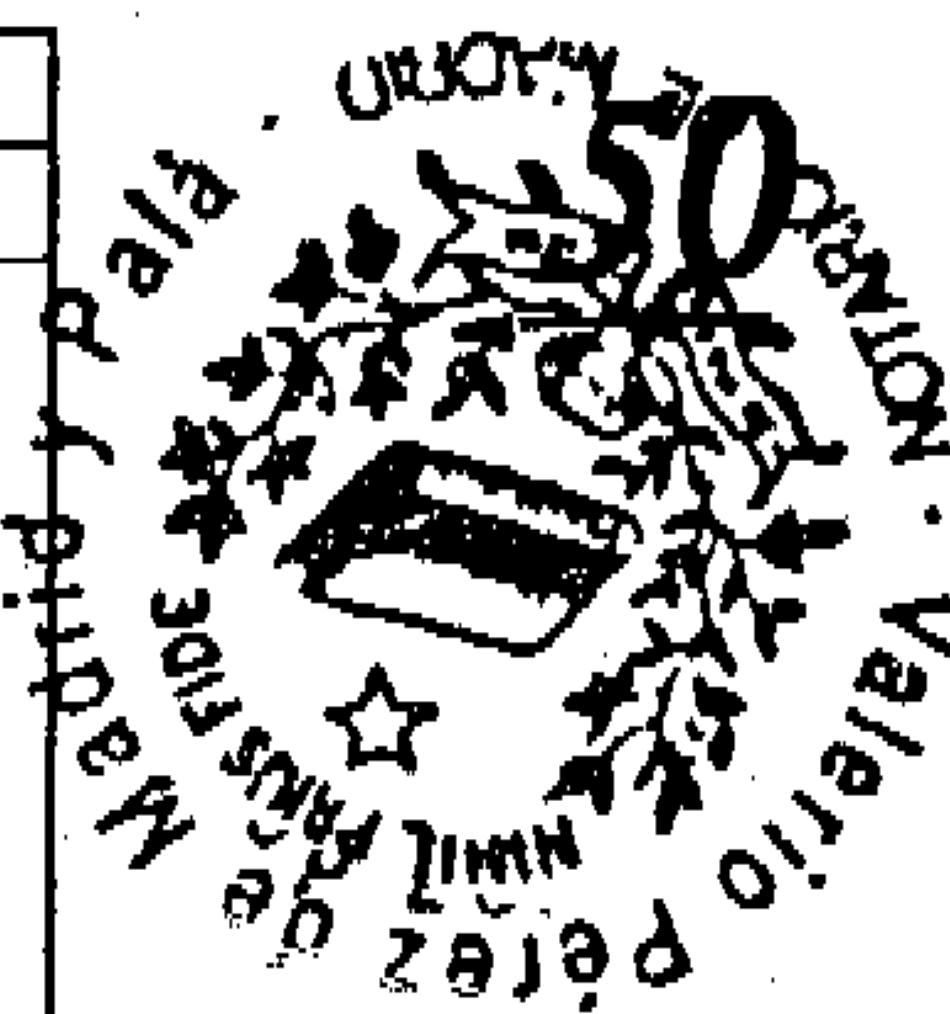
La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2006 y 2005 del Grupo con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:



7T4041960

01/2007

	Miles de Euros	
	2006	2005
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	258.429	222.852
Diferencias permanentes	(2.507)	(146)
Compensación bases imponibles negativas	(2.027)	(1.772)
Eliminaciones de consolidación	23.034	5.277
Base contable del impuesto	276.929	226.211
Diferencias temporales originadas en el ejercicio	(7.204)	(2.027)
Diferencias temporales originadas en ejercicios anteriores	(25.559)	674
Base imponible consolidada	244.166	224.858
Cuota íntegra	85.458	78.700
Deducciones	(14.259)	(12.314)
Cuota líquida	71.199	66.386
Retenciones y otros pagos	(50.492)	(50.389)
Impuesto sobre Sociedades a ingresar	20.707	15.997



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 minoran en las bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

El gasto por el impuesto sobre beneficios devengado en los ejercicios 2006 y 2005 asciende a 82.429 y 65.532 miles de euros, tal como se ha recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. A continuación se presenta la conciliación entre el gasto y la cuota fiscal devengada:

	Miles de Euros	
	2006	2005
Base contable del impuesto	258.429	222.852
Diferencias permanentes	(2.507)	(146)
Compensación bases imponibles negativas	(2.027)	(1.772)
Diferencias temporales no activadas	-	(247)
Eliminaciones de consolidación	23.034	5.279
Resultado contable ajustado	276.929	225.966
Cuota al 35%	96.925	79.088
Deducciones	(14.259)	(12.314)
Impuesto sobre Sociedades devengado	82.666	66.774
Ajuste cambio tipo impositivo	(250)	
Ajustes al Impuesto de Sociedades ejercicio anterior	13	(1.242)
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	82.429	65.532

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

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:



7T4041961

01/2007

Año Origen	Fecha Límite de Compensación	Miles de Euros	
		2006	2005
1993	2008	1	1
1994	2009	191	433
1995	2010	1.645	2.119
1996	2011	696	1.302
1997	2012	1.793	1.816
1998	2013	1.405	1.406
1999	2014	393	394
2000	2015	189	194
2001	2016	864	868
2002	2017	224	224
2003	2018	1.244	4.226
2004	2019	4.975	8.631
2005	2020	2.451	4.478
2006	2021	4.312	-
		20.383	26.092



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

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

En el ejercicio 2006 la Sociedad Dominante y en 2005, la Sociedad Dominante y Hermanos Revilla, S.A. se han acogido a la deducción por reinversión del artículo 36 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades unas rentas por importe de 40.979 miles de euros en 2006 y 40.411 miles de euros y 12.790 miles de euros respectivamente en 2005, habiéndose producido la reinversión en cumplimiento con lo establecido en los apartados 3 y 4 del citado precepto.

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 las deducciones pendientes de aplicar en el grupo ascienden a 5.397 y 5.159 miles de euros respectivamente.

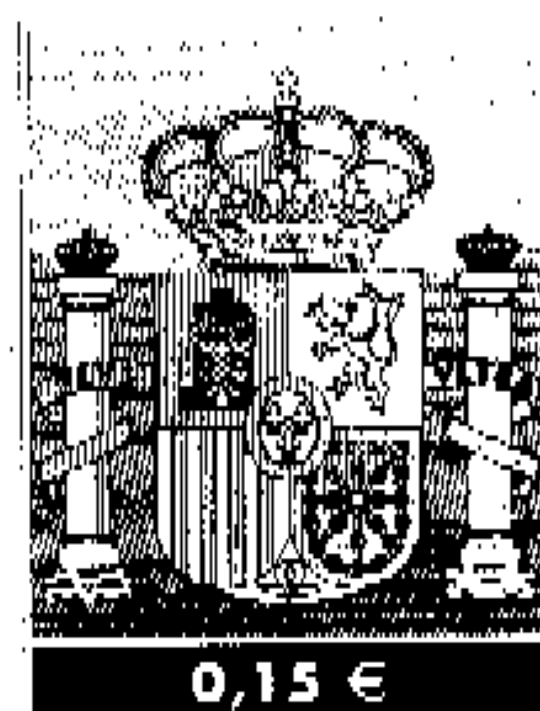
Como consecuencia de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. realizada durante el ejercicio 2000 y la fusión realizada durante el ejercicio 2001, la Sociedad asume la responsabilidad frente a las autoridades fiscales, por la parte que le corresponde en virtud de los proyectos de escisión y fusión respectivos,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

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

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

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:



7T4041962

01/2007

	Miles de Euros	
	2006	2005
Avales ante compradores pisos (Ley 57/1968)	114.414	115.875
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros	459.544	305.008
Total	560.472	420.883



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

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

23. Ingresos y gastos

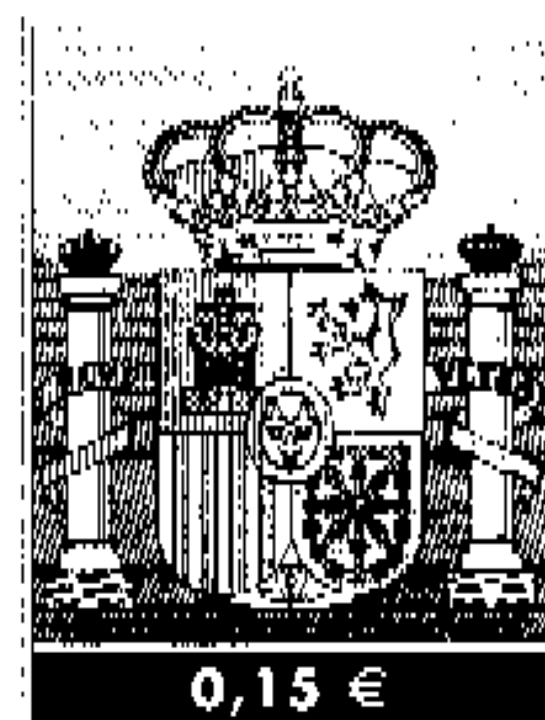
a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Para el ejercicio 2005:

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

Para el ejercicio 2006:



7T4041963

01/2007

	Venta de Promociones y Solares	Arrendamientos	Servicios	Otros	Total	
Madrid	164.595	56.008	6.799	(1.832)	225.570	
Cataluña	87.467	9.333	2.799	(943)	98.656	
Valencia	72.033	15	648	(53)	72.643	
Andalucía	106.232	6.485	6.618	(2.649)	116.686	
Asturias	48.111	-	35	-	48.146	6,49%
Canarias	29.216	-	74	54	29.344	3,95%
Castilla y León	61.742	165	-	-	61.907	8,34%
Castilla La Mancha	17.306	-	1.764	-	19.070	2,57%
Baleares	23.012	-	-	-	23.012	3,10%
Murcia	20.575	-	-	-	20.575	2,77%
Resto	-	1.055	-	-	1.055	0,14%
Exterior	-	25.423	3	-	25.426	3,43%
Total	630.289	98.484	18.740	(5.423)	742.089	100,00%

Las rentas netas procedentes de arrendamientos de inmuebles obtenidos durante los ejercicios 2006 y 2005 ascendieron a 98.484 y 72.299 miles de euros respectivamente.

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

	Miles de Euros	
	2006	2005
Menos de un año	107.538	64.293
Entre dos y cinco años	205.059	107.574
Más de cinco años	87.465	75.175
Total	400.062	247.042

b) Otros ingresos

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

	Miles de Euros	
	2006	2005
Gastos repercutidos por arrendamientos y otros	17.285	13.621
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	14.546	28
Total otros ingresos	31.831	13.649

c) Aprovisionamientos y otros gastos externos

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2006 y 2005 del Grupo es el siguiente:



7T4041964

01/2007

20070101

	Miles de Euros	
	2006	2005
Compras de terrenos y solares	282.934	381.031
Variación de existencias	(25.962)	(204.248)
Obras y servicios realizados por terceros	210.072	199.597
	467.044	376.380



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

El detalle de otros gastos externos de los ejercicios 2006 y 2005 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2006	2005
Arrendamientos y cánones	1.714	1.422
Reparaciones y conservación	5.376	6.038
Servicios profesionales independientes	1.419	1.188
Seguros	2.232	2.132
Servicios bancarios y similares	344	146
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	8.715	5.291
Suministros	2.495	2.083
Servicios postventa y otros servicios prestados por terceros	35.968	24.896
Otros tributos	6.385	4.961
	64.648	48.157

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2006	2005
Sueldos, salarios y asimilados	21.406	18.408
Cargas sociales	3.863	3.479
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones	538	506
Otros gastos sociales	395	530
	26.202	22.923

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2006 y 2005 ha sido de 489 y 522 personas respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:



7T4041965

01/2007

	Numero Medio de Empleados	
	2006	2005
Directores y titulados de grado superior	85	84
Técnicos titulados de grado medio	41	41
Administrativos, vendedores y asimilados	93	129
Resto personal asalariado y adscritos a contratas	270	268
Total	489	522



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	
	2006	2005
Entidades asociadas		
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	(616)	(243)
Ronda Norte Denia, S.L.	(8)	(1)
Total	(624)	(244)

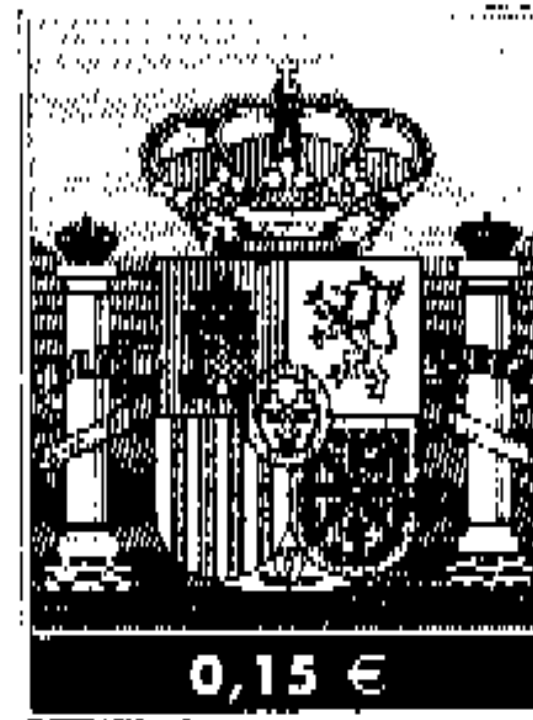
f) Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de Euros	
	2006	2005
Ingresos financieros:		
Intereses de activos financieros	516	478
Otros ingresos financieros	2.336	1.433
	2.852	1.911
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos	(40.646)	(16.822)
Gastos asociados a derivados (Nota 19)	(670)	(1.758)
Diferencias de cambio	(1)	-
Otros gastos financieros	(4.789)	(5.596)
	(46.106)	(24.176)
Resultado por variación de instrumentos financieros (Nota 19)	1.772	1.508
Resultado financiero	(41.482)	(20.757)

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:



7T4041966

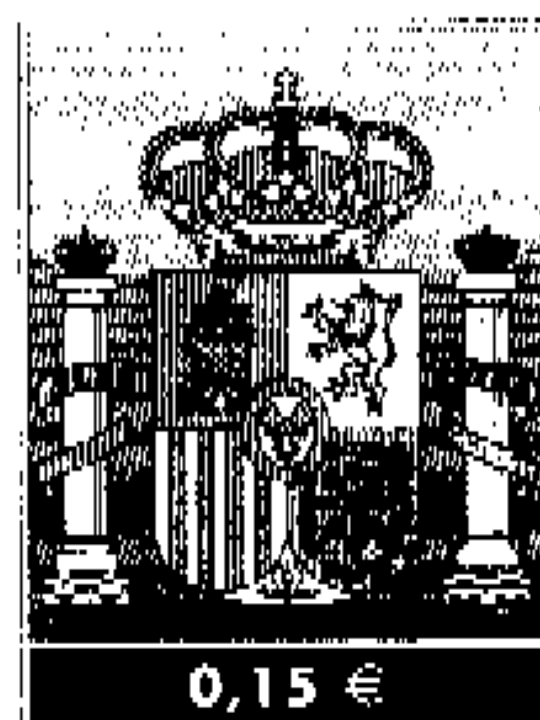
01/2007

01/2007

Sociedad	Miles de Euros					
	2006			2005		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
<i>Integración global:</i>						
Realia Business, S.A.	149.010	-	149.010	125.924	-	125.924
R y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L.	2.607	2.505	5.112	(196)	(189)	(385)
Centro de Información y Servicios para el Mercado, S.A.U.	94	-	94	592	-	592
Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario S.A.	(69)	-	(69)	320	-	320
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda	(1.778)	-	(1.778)	(560)	-	(560)
Servicios Índice, S.A.	615	603	1.218	(54)	(54)	(108)
Subgrupo Planigesa	4.822	8.758	13.580	9.424	15.151	24.575
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	1.947	3.780	5.727	142	276	418
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	1.632	10	1.642	(9)	-	(9)
Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L.	(26)	-	(26)	5.029	4.831	9.860
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	(177)	(170)	(347)	(81)	(78)	(159)
Portfolio Grandes Areas Comerciales S.A.U.	(477)	-	(477)	(360)	-	(360)
Noralia, S.A.	(1.200)	(1.154)	(2.354)	102	98	200
Retingle, S.L.	(126)	(126)	(252)	6	5	11
Realia Polska Inwestycje, ZOO	(392)	-	(392)	(308)	-	(308)
Mindaza, S.L.	(1)	-	(1)	(1)	-	(1)
Wilanow Realia SP ZOO	(217)	-	(217)	-	-	-
SIIC de Paris	5.909	923	6.832	-	-	-
<i>Integración Proporcional:</i>						
Portfolio Inmobiliario, S.A.	(569)	-	(569)	(2.451)	-	(2.451)
Astaco, S.A.	76	-	76	55	-	55
Setecampos Sociedade Imobiliaria, S.A.	300	-	300	68	-	68
Studio Residence Iberia -- Inversiones Inmobiliarias, S.A.	(373)	-	(373)	(80)	-	(80)
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(112)	-	(112)	(62)	-	(62)
Marina San Antonio Abad, S.L.	-	-	-	24	-	24
<i>Puesta en equivalencia:</i>						
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	(616)	-	(616)	(243)	-	(243)
Ronda Norte Denia, S.L.	(8)	-	(8)	(1)	-	(1)
Total	160.871	15.129	176.000	137.280	20.040	157.320

h) Otros beneficios/pérdidas

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



7T4041967

01/2007

	Miles de Euros	
	2006	2005
Ajuste venta 17,46% Servicios Indice, S.A. (Nota 2-g)	-	-
Beneficio venta 17,46% Servicios Indice, S.A. (Nota 2-g)	-	-
Beneficio venta Cismisa (Nota 2-g)	2.925	-
Otros gastos	(1.039)	-
Otros ingresos	3.774	-
Total	5.660	8.034

24. Saldos y transacciones con Empresas vinculadas

El Grupo mantiene los siguientes saldos con Empresas vinculadas:

Al cierre del ejercicio 2005

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

Al cierre del ejercicio 2006:

	Miles de Euros						
	Activos Corriente	Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
		No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
ISO, S.A.	13	-	-	-	-	13.607	13.607
FCC Construcción, S.A.	110	-	-	-	390	55.583	55.973
Caja de Madrid	40	297.067	503.371	800.438	167	1.091	1.258
Fedemes	220	-	-	-	-	-	-
Otras Sociedades del Grupo	173	-	-	-	170	1.080	1.250
Total	556	297.067	503.371	800.438	727	71.361	72.088

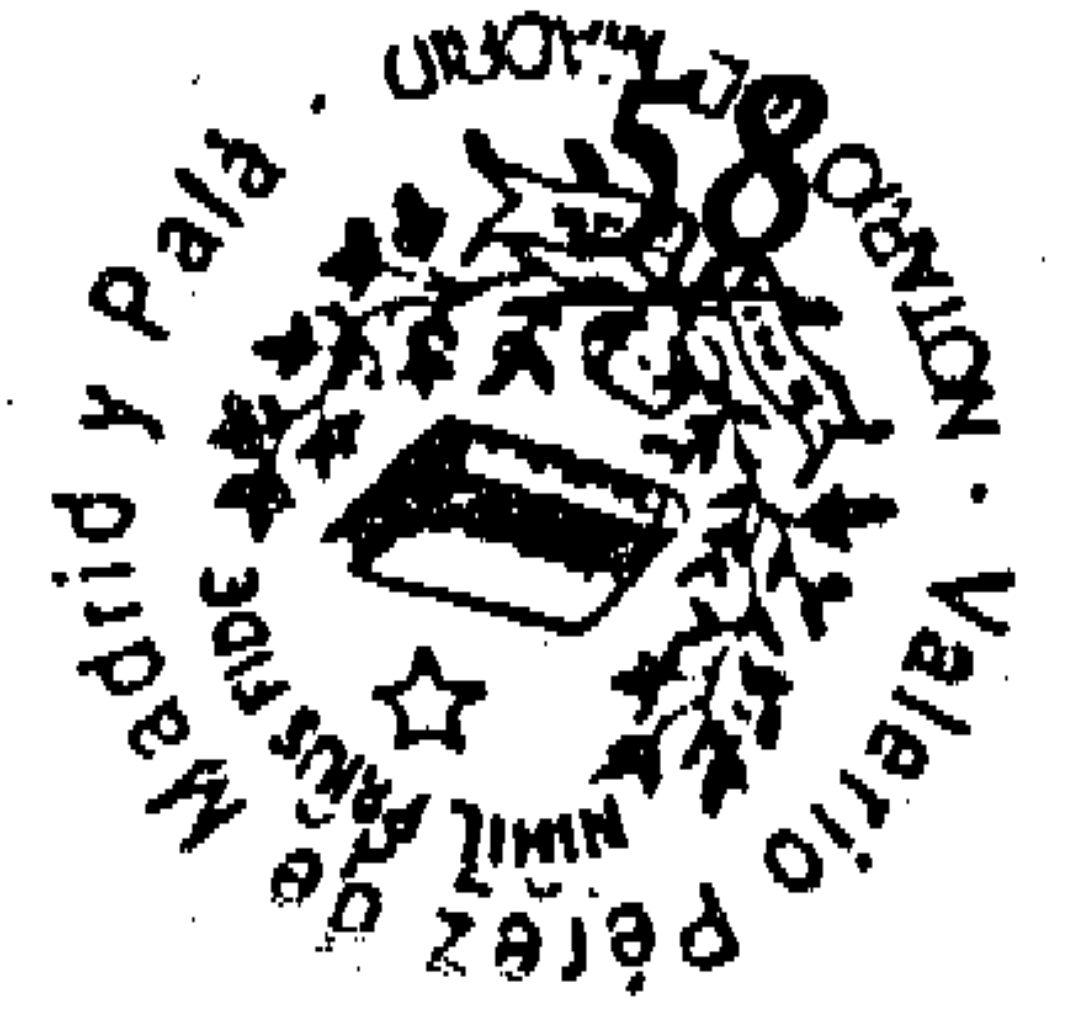
Las operaciones de compras, ventas, prestación de servicios y otros, así como intereses abonados y cargados con empresas del Grupo y asociadas, se recogen en el cuadro siguiente:



7T4041968

01/2007

	Miles de Euros	
	Empresas Asociadas	
	2006	2005
Obras y servicios	73.754	48.020
Compras asociadas a terrenos	1.169	4.040
Ingresos por arrendamiento	4.412	4.937
Servicios prestados	3.376	3.624
Servicios recibidos	255	304
Intereses cargados	24.029	9.237
Intereses abonados	430	364



Durante el ejercicio 2006 y 2005, 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, a continuación se recoge la información suministrada en la comunicación enviada por los siguientes Administradores:

- EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.

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

- FCC MEDIO AMBIENTE, S.A.

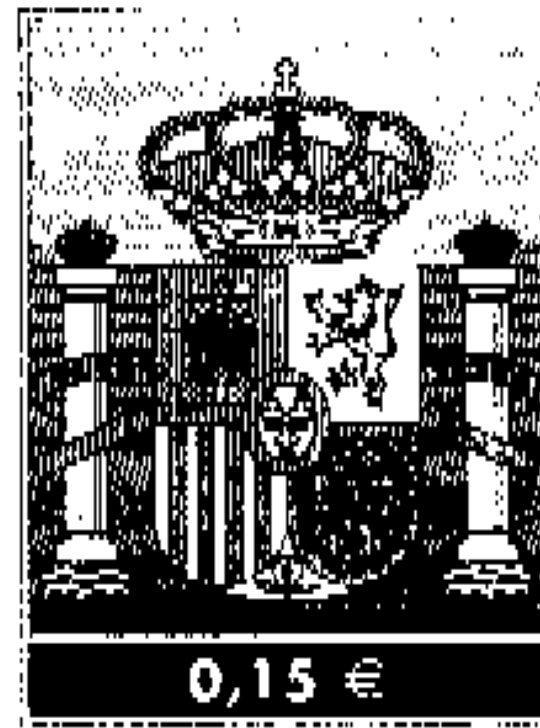
Es una sociedad miembro del Grupo constituido por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y sociedades dependientes (Grupo FCC). El Grupo FCC es titular del 49,1619% del capital social del REALIA Business, S.A. El Grupo FCC, a través de varias de sus sociedades, realiza las mismas, análogas o complementarias actividades que las que constituyen el objeto social de REALIA Business, S.A. Por otro lado, no realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.

- FCC VERSIA, S.A.

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

- FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.

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



7T4041969

01/2007

• **D. FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA**

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

• **D. IGNACIO BAYÓN MARINÉ**

No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., ni realiza el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de ésta en sociedades ajenas al Grupo de REALIA Business, S.A. Dentro del Grupo de Realia Business, S.A., es miembro del Consejo de Administración de las sociedades españolas Realia Business S.A., Hermanos Revilla, S.A., Planigesa, S.A. y Boane 2003, S.A. Unipersonal y de las sociedades francesas SIIC de París y SIIC de París 8^{eme} ..

Asimismo, es representante persona física del administrador único de la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U.

• **D. ILDEFONSO JOSÉ SÁNCHEZ BARCOJ**

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

• **D. IÑIGO ALDAZ BARRERA**

No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., salvo en el ámbito de una empresa familiar de carácter patrimonial. Asimismo, no realiza actividad por cuenta ajena, fuera del Grupo de REALIA Business, S.A., salvo en la entidad TASACIONES MADRID, S.A., en la que ostenta el cargo de Presidente del Consejo de Administración. Dentro del Grupo de Realia Business, S.A., es miembro del Consejo de Administración de las sociedades españolas Realia Business S.A., Hermanos Revilla, S.A., Planigesa, S.A. y Boane 2003, S.A. Unipersonal, de las sociedades portuguesas Studio Residence Iberia S.A. y Realia Business Portugal-Unipessoal, LDA, y de las sociedades polacas Wilanow Realia Polska, ZOO y Realia Polska Inwestcje Spolka, ZOO.

Asimismo, es representante persona física del administrador único de las sociedades Halduria S.L.U., Mindaza S.L.U., Valaise S.L.U. y de las sociedades francesas SIIC de París y SIIC de París 8^{eme}

• **D. JUAN JOSÉ AZCONA OLÓNDRIZ**

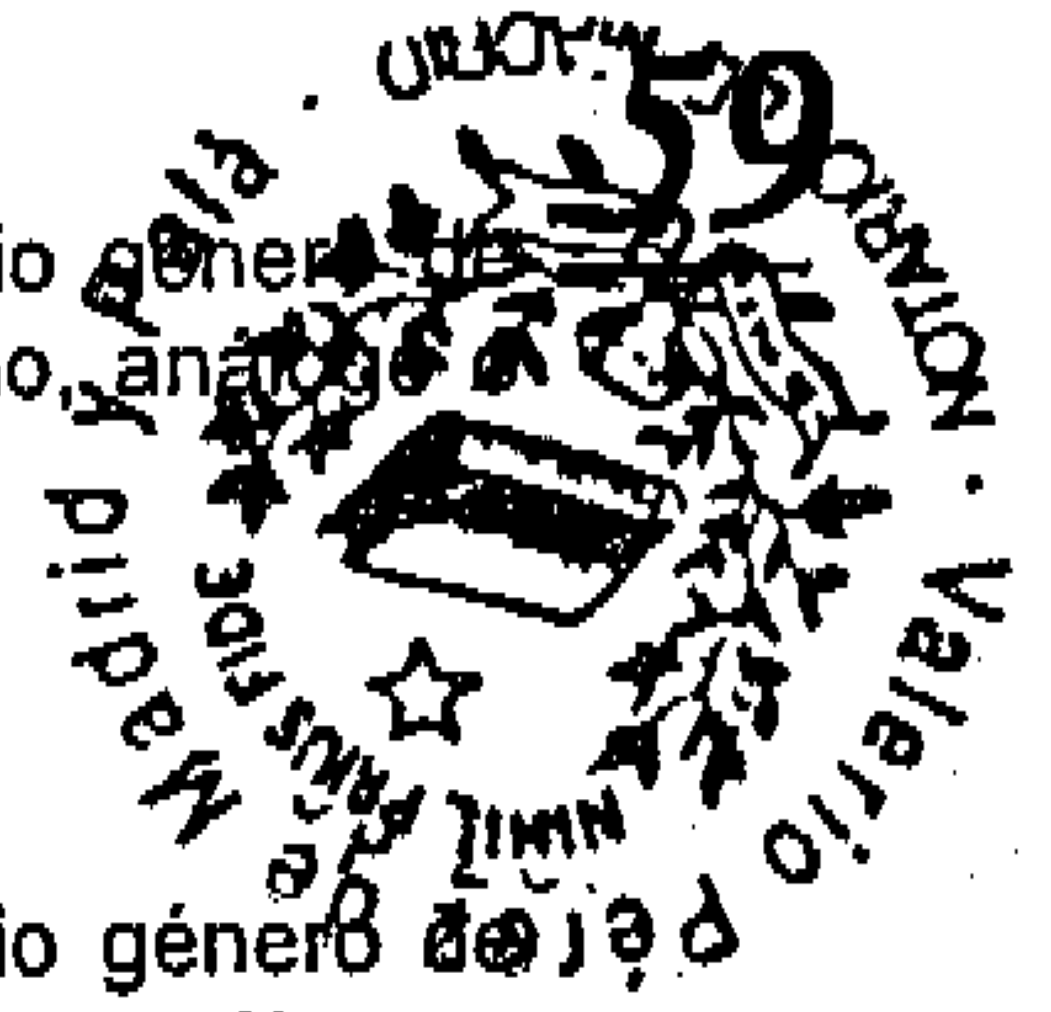
No participa en el capital de otras Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.

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

• **D. MARIANO PÉREZ CLAVER**

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

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





7T4041970

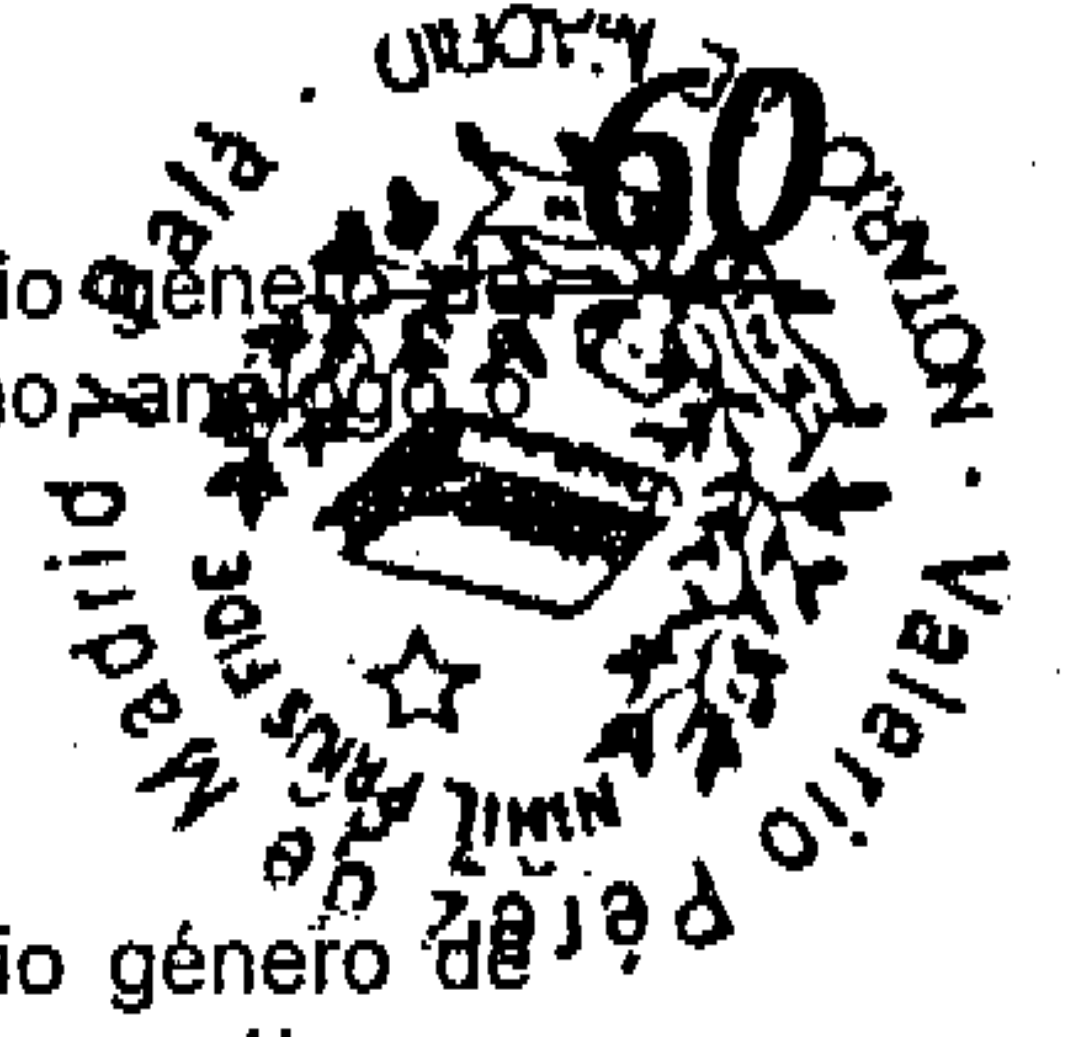
01/2007

• D^a MERCEDES DE LA MERCED MONJE

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

• D. RAMÓN FERRAZ RICARTE

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



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

Durante los ejercicios 2006 y 2005 el Grupo ha satisfecho la cantidad de 1.367 y 1.235 miles de euros respectivamente en concepto de remuneración a los miembros del Consejo de Administración, no existiendo anticipos ni créditos concedidos.

El Grupo no tiene constituidas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros antiguos y actuales del órgano de administración, salvo los miembros que forman parte de la plantilla laboral de la Sociedades para los cuales se han aportado a planes de pensiones de contribución definida y primas de seguro de vida 27 y 76 miles de euros respectivamente para el ejercicio 2005 y 29 y 18 miles de euros respectivamente para el ejercicio 2006.

Los miembros de la Dirección que no son miembros del Consejo de Administración, han percibido en conjunto una remuneración total en 2005 de 1.601 miles de euros y 1.798 miles de euros en 2006.

En los ejercicios 2006 y 2005, los miembros del Consejo de Administración de Realia Business, S.A. y los miembros de la Dirección que no pertenecen al Consejo, no han percibido dividendos.

El Grupo ha aportado a planes de pensiones de contribución definida y primas de seguro de vida para el personal de la Dirección de 61 y 4 miles de euros respectivamente para el ejercicio 2005 y 64 y 4 miles de euros respectivamente para el ejercicio 2006.

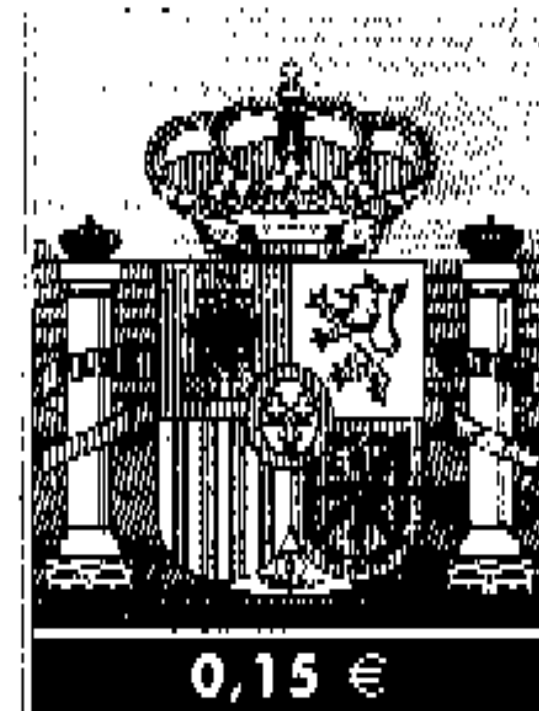
27. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas prestados a las distintas sociedades que componen el grupo Realia Business y sociedades dependientes por el auditor principal, así como por otras entidades vinculadas al mismo durante los ejercicios 2006 y 2005 han ascendido a 108 y 94 miles de euros respectivamente, asimismo los honorarios por este mismo concepto correspondientes a otros auditores participantes en la auditoría de distintas sociedades del grupo ascendieron a 137 y 70 miles de euros.

Por otra parte, los honorarios relativos a otros servicios profesionales prestados a las distintas sociedades del grupo por el auditor principal y por otras entidades vinculadas al mismo ascendieron durante el ejercicio 2006 a 366 miles de euros y han correspondido, fundamentalmente, a trabajos relacionados con el estudio y análisis de una posible salida a Bolsa de la Sociedad Dominante, no habiéndose recibido estos servicios en 2005.

28. Información sobre medioambiente

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



7T4041971

01/2007

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.

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.

Riesgo de crédito

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

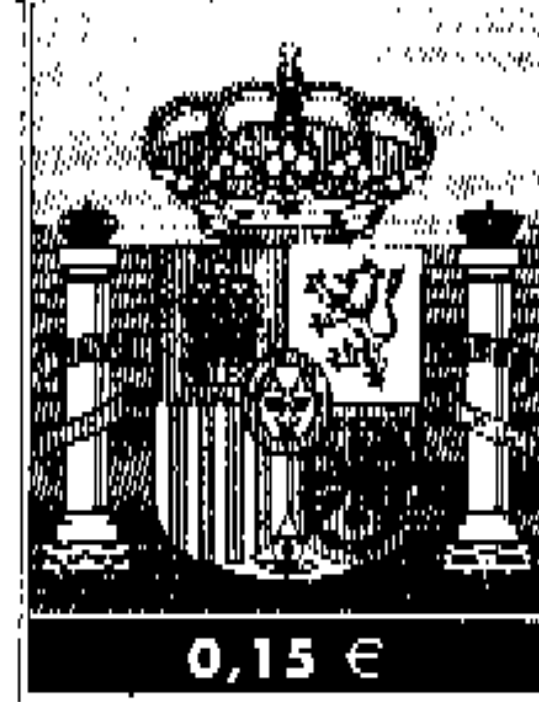
El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a sus deudas comerciales y, en su caso, a deudas por arrendamientos. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección del Grupo en función de la experiencia de ejercicios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

Riesgo de tipo de interés

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

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

Dependiendo de las estimaciones del Grupo y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. El Grupo cubre parcialmente estas exposiciones mediante la contratación de instrumentos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente "Swaps" y "Collars". En la Nota 19 se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo.



7T4041972

01/2007

Riesgo de liquidez

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

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

Al 31 de diciembre de 2006 el fondo de maniobra consolidado es negativo en un importe superior a los 666 millones de euros, fundamentalmente como consecuencia de la financiación a corto plazo de la inversión en SIIC de París y de inversiones inmobiliarias significativas realizadas por dicha filial. La Sociedad Dominante está en proceso de estudio de la refinanciación de dicha deuda (véanse Notas 19 y 4-t). Dicho proceso incluye la aportación de la actividad patrimonial del Grupo a una nueva Sociedad denominada Realia Patrimonio, S.L.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo Realia Business no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la práctica totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros. No obstante, el Grupo cubre parcialmente estas exposiciones mediante la contratación de instrumentos de cobertura de tipo de cambio, fundamentalmente "Cross currency swaps".

30. Hechos posteriores

En el mes de diciembre de 2006 la Sociedad Dominante ha procedido a la firma de un compromiso de venta de unos terrenos en Valdebebas (Madrid) por importe de 44.475 miles de euros, registrados en los epígrafes de "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" y "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del balance de situación al 31 de diciembre de 2006 adjunto. La venta de dichos terrenos se ha formalizado en el mes de enero de 2007, obteniéndose un resultado antes de impuestos de 28.763 miles de euros.

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

La aportación se lleva a efecto de manera que la operación quede sujeta al régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, regulado en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

01/2007



7T4041973

Anexo I

	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje participación efectiva sociedad titular	Valor Neto Participación	Miles de Euros		
						Datos entidad participada (100%)		
						Capital	Reservas y Resultados	Resultado antes de Impuestos
Sociedades Consolidadas por Integración Global:								
R y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L. Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.A.U. Realia Business Portugal Unipessoal, Lda. Servicios Índice, S.A. Planigesa, S.A. (a) Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L. Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A. Fomento Inmobiliario Levantino, S.L. Hermanos Revilla, S.A.(a)	Pº de la Castellana, 216 – Madrid Pº de la Castellana, 216 – Madrid Avda da Liberdade, 249-Lisboa Pº de la Castellana, 216 – Madrid Pº de la Castellana, 216 – Madrid Pº de la Castellana, 216 – Madrid Cl. Acanto, 22 (Madrid) Avda. de Aragón, 30 – Valencia Pº de la Castellana, 41 – Madrid	Realia Business, S.A. Realia Business, S.A. Realia Business, S.A. Realia Business, S.A. Realia Business, S.A. Realia Business, S.A. Realia Business, S.A. Realia Business, S.A. Realia Business, S.A. Planigesa, S.A. Boane 2003, S.A.U. Hermanos Revilla, S.A. Realia Business, S.A. Realia Business, S.A. Realia Business, S.A. Realia Business, S.A. Realia Business, S.A. Realia Business, S.A. Realia Business, S.A.	Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria	51,00% 100,00% 100,00% 50,50% 71,00% 34,00% 99,42% 51,00% 2,56% 48,57% 4,76% 100,00% 100,00% 51,00% 100,00% 50,10% 100,00% 100,00% 0,06% 99,94%	2.295 340 5.723 4.903 31.364 1.998 11.103 2.387 7.650 57.600 8.414 14.667 15.114 2.173 9 10.621 1.336 8 - 433	4.500 240 250 8.000 46.878 3.025 4.147 5.003 54.881 8.714 16.000 5.700 10 21.481 2.030 10 433	8.695 891 5.473 1.708 8.895 3.480 12.403 (320) 103.559 306 (954) (1.440) (1) (281) (650) (2) (225)	17.033 (144) (501) 1.218 5.529 - - - - - 620 (477) (2.354) - (252) (385) (1) (217)
Boane 2003, S.A.U. (a) Portfolio Grandes Areas Comerciales, S.A.U Noraña, S.A. Valase, S.L.U. Retingle, S.L. Realia Polska Inwestycje, SP ZOO (b) Mindaza, S.L.U. Wilanow Realia SP, ZOO (c)	Pº de la Castellana, 41 – Madrid Pº de la Castellana, 216 – Madrid Pº de la Castellana, 216 – Madrid Pº de la Castellana, 216 – Madrid Pº de la Castellana, 216 – Madrid Al, Jerozolimskie, 56C Varsovia Pº de la Castellana, 216 – Madrid Al. Jerozolimskie, 56C Varsovia	Realia Business, S.A. Planigesa, S.A. Boane 2003, S.A.U. Hermanos Revilla, S.A. Realia Business, S.A. Realia Business, S.A. Realia Business, S.A. Realia Business, S.A. Realia Business, S.A. Realia Business, S.A. Realia Business, S.A. Realia Business, S.A. Realia Business, S.A. Realia Business, S.A.	Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria	100,00% 100,00% 100,00% 100,00% 100,00% 100,00% 100,00% 100,00% 100,00% 100,00% 100,00% 100,00% 100,00% 100,00%	10.621 1.336 8 - 433	10 21.481 2.030 10 433	(1) (281) (650) (2) (225)	(252) (385) (1) (217)



01/2007



FANTASMA



7T4041974

Anexo I (Continuación)

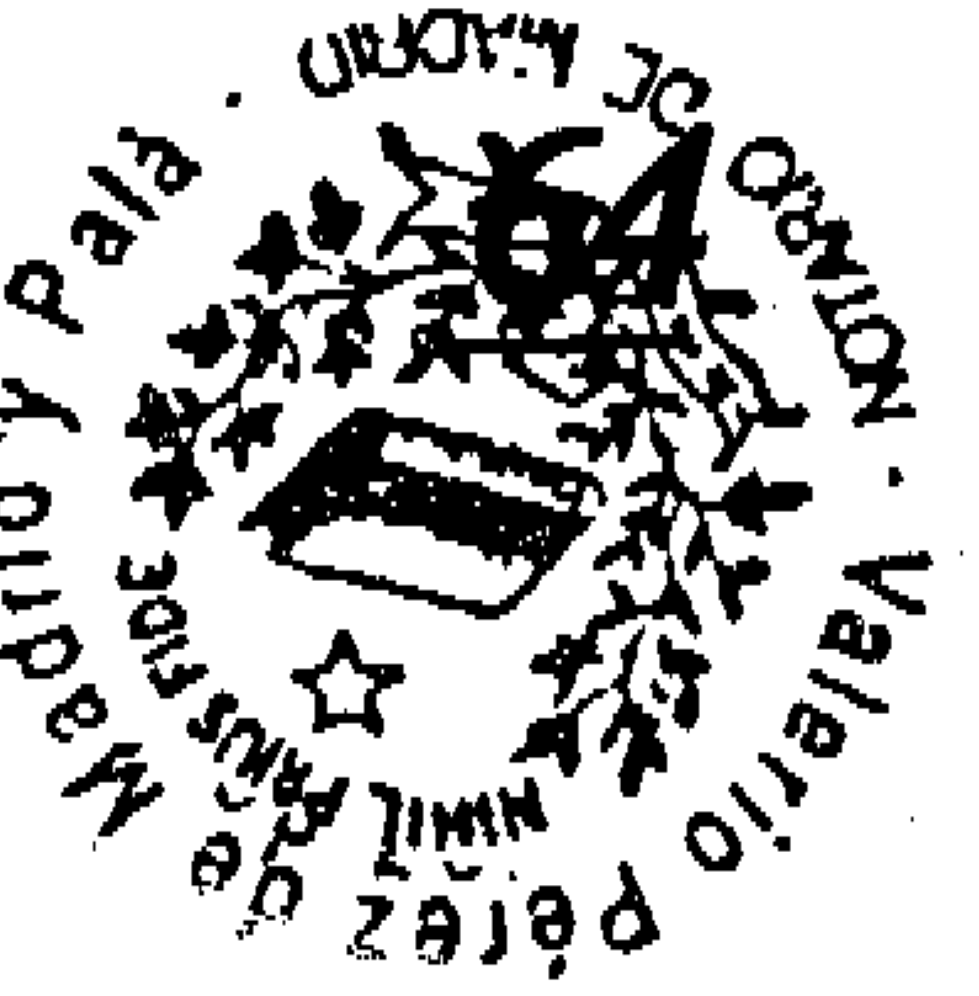
	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje Participación Efectiva Sociedad Titular	Valor Neto Participación	Miles de Euros		
						Datos entidad participada (100%)		
						Capital	Reservas y Resultados	Resultado antes de Impuestos
Halduria, S.L.U. Société d'Investissements Immob. Cotée de Paris (d) Société d'Investissements Immob. Cotée de Paris 8ème (d) S.C.I. du 36, rue de Naples (d) S.C.I. Vendôme-Casanova (d) S.C.I. Pont Neuf (d)	Pº de la Castellana, 216 - Madrid 24, Place Vendôme - Paris 24, Place Vendôme - Paris 184 Rue de la Pompe - Paris 184 Rue de la Pompe - Paris 24, Place Vendôme - Paris	Realia Business, S.A. Realia Business, S.A. Société d'Investissements Immob. Cotée de Paris Société d'Investissements Immob. Cotée de Paris Société d'Investissements Immob. Cotée de Paris Société d'Investissements Immob. Cotée de Paris Société d'Investissements Immob. Cotée de Paris Société d'Investissements Immob. Cotée de Paris 8ème Société d'Investissements Immob. Cotée de Paris	Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria	100,00% 88,78% 82,00% 100,00% 99,99% 99,99% 0,01% 100,00% 99,95% 0,05%	10 522.264 40.212 15.554 8.385 22.169 1 41.055 68.641 31	31.239 30.000 14.694 8.951 510 200 200	225.277 15.015 894 663 172 226 574	26.472 7.412 60
S.C.I. du 2 Rue du 4 Septembre (d) S.C.I. Rive du Quinzième (d)	24, Place Vendôme - Paris 24, Place Vendôme - Paris	Société d'Investissements Immob. Cotée de Paris	Inmobiliaria Inmobiliaria	100,00% 99,95%	41.055 68.641	200 200	226 574	64 189

(a) Sociedades pertenecientes al Subgrupo Planigesa

(b) El capital de la sociedad Realia Polska Inwestycje S.P., ZOO es de 8.067 miles de zlotys. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de la aportación.

(c) El capital de la sociedad Willanow Realia Inwestycje S.P., ZOO es de 1.600 miles de zlotys. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de la aportación.

(d) Sociedades pertenecientes al Subgrupo Société d'Investissements Immob. Cotée de Paris



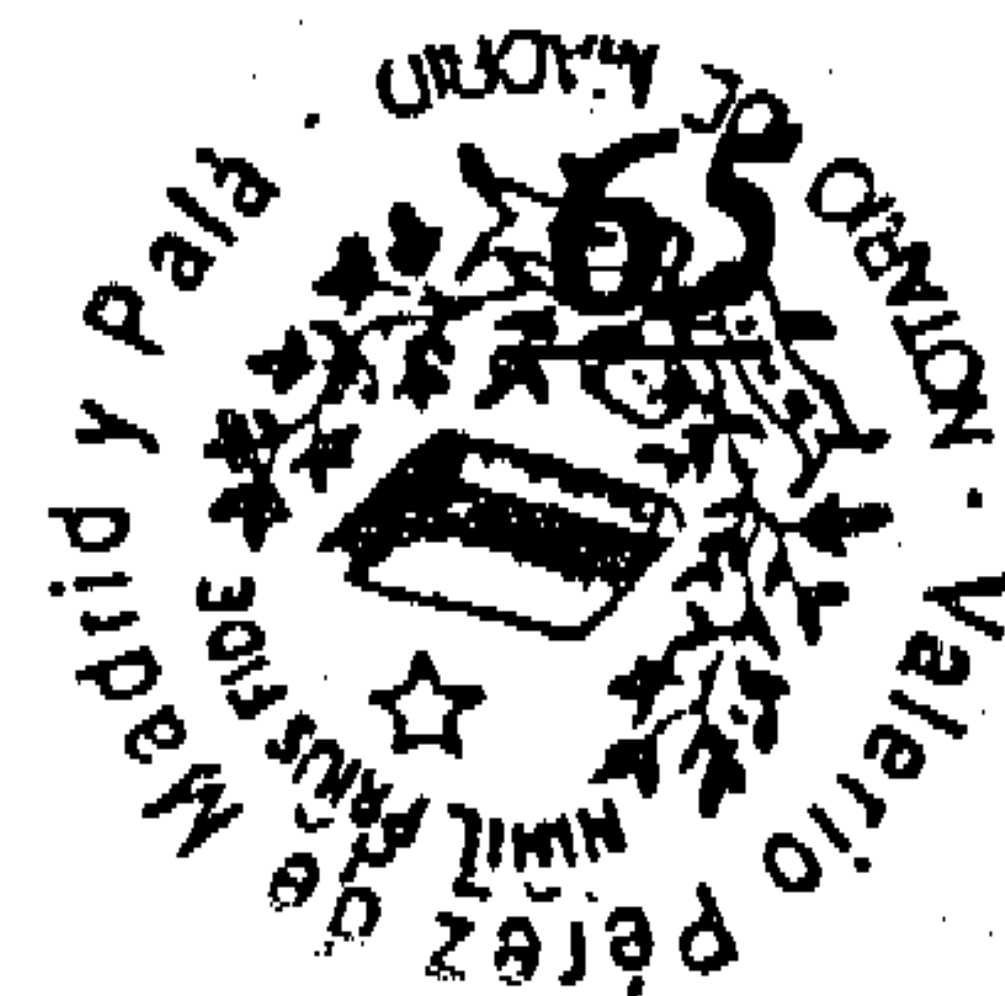
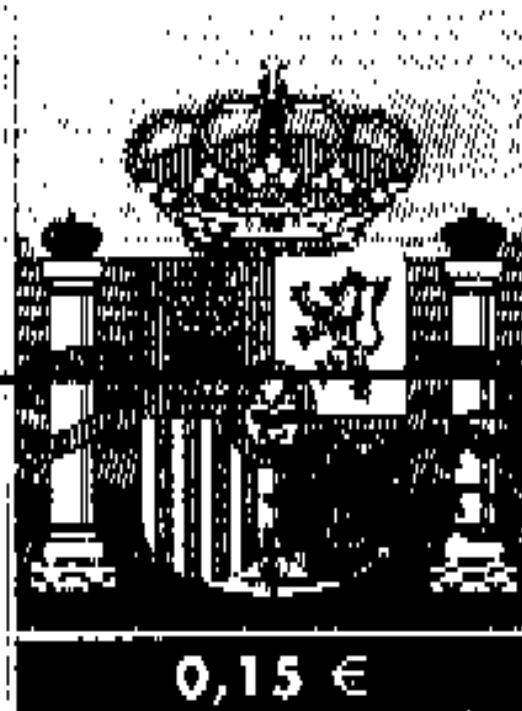
7T4041975

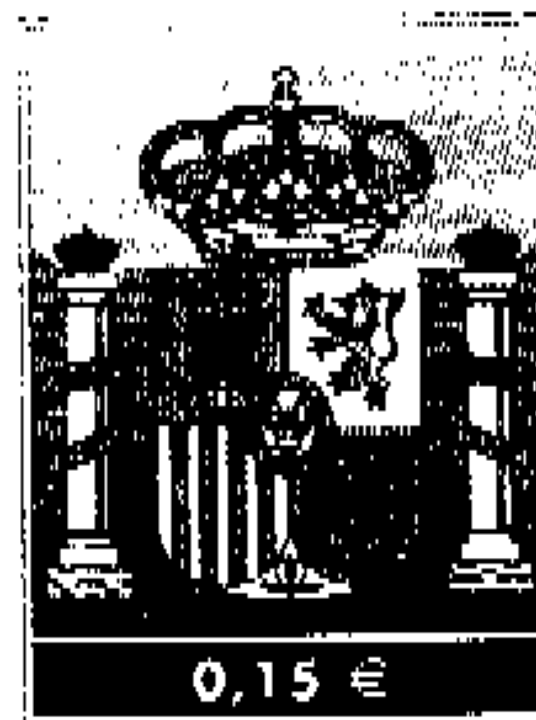
01/2007



Anexo II

	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje participación efectiva sociedad titular	Valor Neto Participación	Miles de Euros		
						Capital	Reservas y Resultados	Resultado antes de Impuestos
						Datos entidad participada (100%)		
Sociedades Consolidadas por Integración Proporcional: Astaco, S.A. Setecampos Sociedade Imobiliária, S.A. Studio Residence Iberia - Inwestimentos Imobiliarios, S.A. Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. Marina San Antonio Abad, S.L.	C/ Gral. Pardiñas, 73 - Madrid	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	50,00%	3.185	7.766	(1.397)	152
	Avda. da Liberdade, 245 - Lisboa	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	50,00%	6.546	2.500	10.593	600
	R. de Meladas, 380 Molezos - Sfª Mª da Feira	Realia Business Portugal Unipessoal, Lda.	Inmobiliaria	50,00%	-	50	(24)	(21)
	C/ Claudio Coello, 91 - Madrid	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	33,36%	20.179	20	42.703	(335)
	Pº de la Castellana, 216 - Madrid	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	50,00%	99	200	(2)	(1)
Sociedades Consolidadas por el método de la participación: Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. Ronda Norte Denia, S.L.	Avda. Ortega y Gasset, 194-196 Málaga	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	30,57%	61.246	27.800	(645)	
	Avda. de Aragón, 30 - Valencia	Noralia, S.A. Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	5,59% 32,63%	46.503 143	475	(36)	





7T4041977

01/2007

Informe de Gestión Consolidado Correspondiente al Ejercicio 2006

Evolución del ejercicio 2006

A lo largo del ejercicio 2006 las variaciones efectuadas en el perímetro de consolidación, han sido:

Altas:

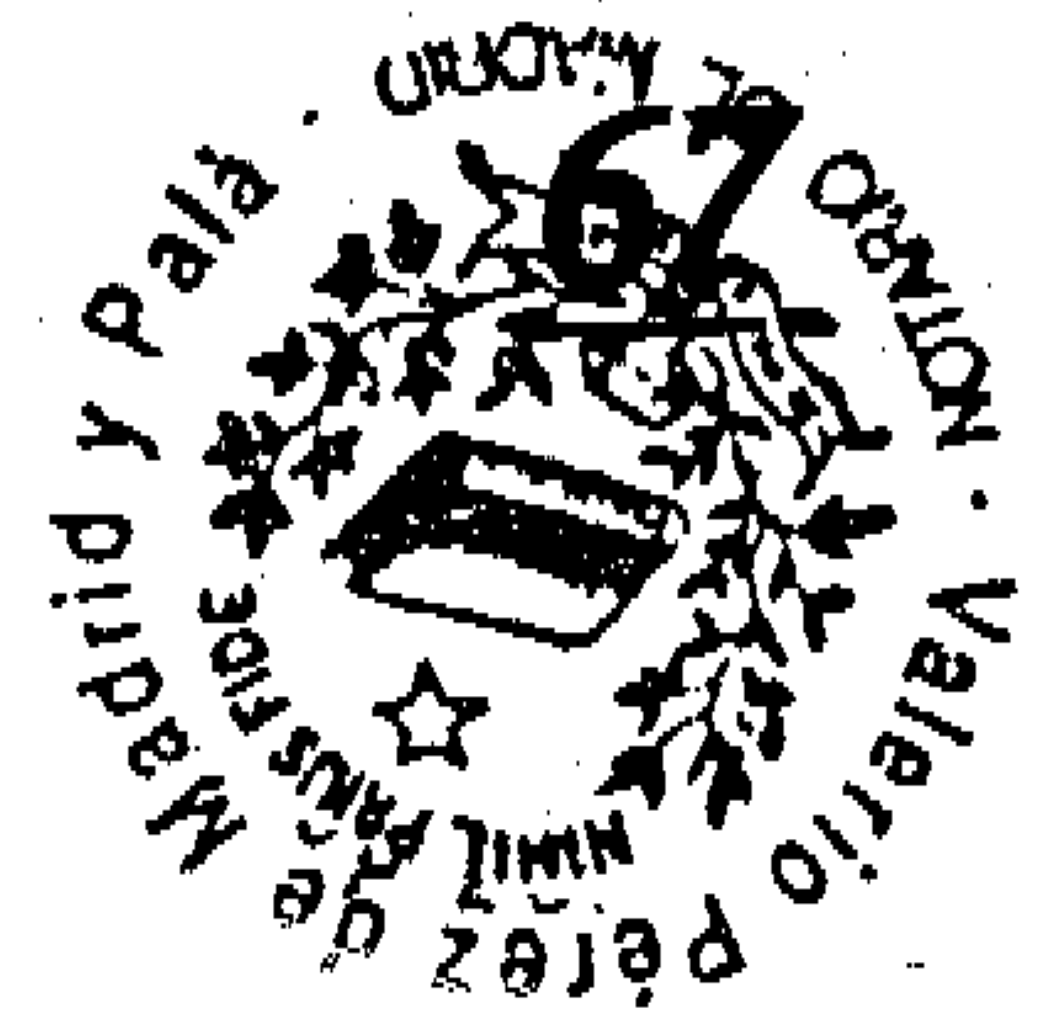
Sociedad	Capital (m. €)	% Efectivo	Met.Consolidación
Subgrupo SIIC de Paris			
SIIC de Paris (Matriz)	31.239	88,78	Global
SIIC 8 ^{eme}		72,80	Global
SCI Rue de Naples		88,78	Global
SCI Vendome Casanova		88,78	Global
SCI Rue 4 Septembre		88,78	Global
SCI Rive du Quinzieme		88,78	Global
SCI Pont Neuf		88,78	Global
Wilanow Realia SPZOO	433	100,00	Global
Halduria S.L.	10	100,00	Global

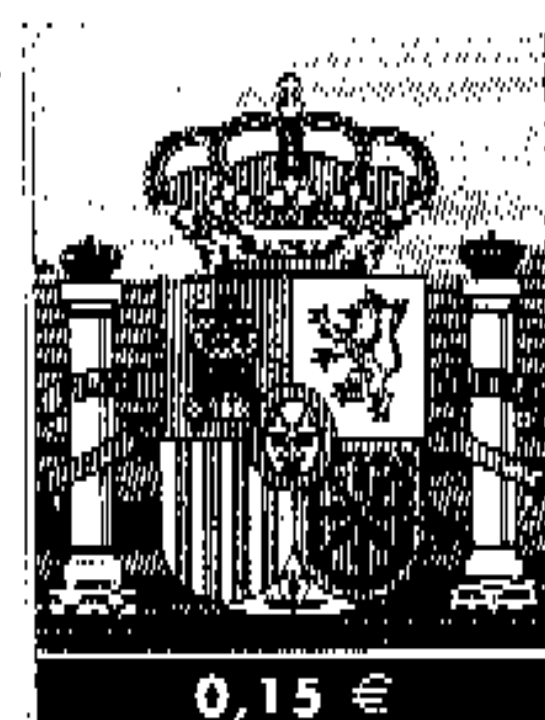
Bajas

Sociedad	Capital (m. €)	% Efectivo	Motivo Salida
Fomento Inmobiliario Asturiano S. L.		8.715	51,00 Venta
Cismisa S.A.	668	100,00	Venta
Portfolio Inmobiliario S.A.		12.620	50,00 Venta

Las variaciones accionariales o de ampliaciones de capital han sido:

- a) Con Fecha 28 de diciembre de 2006 y mediante escritura nº 3.644 del protocolo del notario de Málaga, D. Javier Misas Barba, se procedió a la compra del 6,57 % de las acciones de la sociedad Desarrollo Urbanístico Sevilla Este (DUSE), con lo que Realia Business S.A. tiene una participación directa del 30,57 % en dicha sociedad, que unido a la participación 2,85 % indirecta que posee a través de otra sociedad del grupo NORALIA, le llevan a poseer una participación global de 33,42 %.





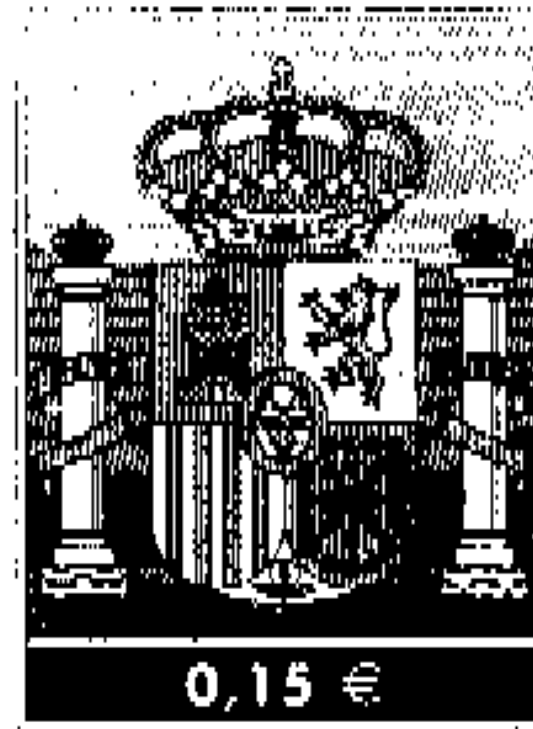
7T4041978

01/2007

- b) Con fecha 31 de Octubre de 2006, se procedió ante el notario de Madrid D. Valerio Pérez de Madrid con protocolo 4.419, a la modificación del objeto social de la sociedad Mindaza S.L., de manera que su objeto es el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español que haya construido, promovido o adquirido, pudiendo igualmente vender los inmuebles arrendados.
- c) Con fecha 13 de marzo de 2006, se procedió a la aportación a la sociedad Realía Portugal el importe de 3.000 miles de euros en concepto de aportación suplementaria alcanzado el importe de la inversión en la sociedad los 7.449 miles de euros.
- d) Con fecha 13 de febrero de 2006 se procedió a realizar una ampliación de capital en la sociedad Realía Polska Inwestycje S.P.ZOO por importe 3.817 miles de pln, siendo el capital social de la sociedad al final del ejercicio 2006, 8.067 miles de pln.

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

	Ejercicio 2006	Ejercicio 2005	% Incremento
Entregas de promociones inmobiliarias y ventas accionariales en sociedades de promoción	458.876	422.282	8,67 %
Ventas de suelos e incorporación de suelos a inmovilizado	187.090	137.073	36,49 %
Ingresos por arrendamientos	114.632	85.341	34,32 %
Ventas de activos inmovilizados y ventas accionariales en sociedades de patrimonio	71.654	45.052	59,05 %
Ingresos por prestaciones de servicios y ventas accionariales en sociedades de servicios	23.694	19.007	24,66 %
Total ingresos Grupo Realía	855.946	708.755	20,77%
Beneficio antes de impuestos	258.429	222.852	15,96 %
Beneficio atribuido a la dominante	160.871	137.280	17,18 %

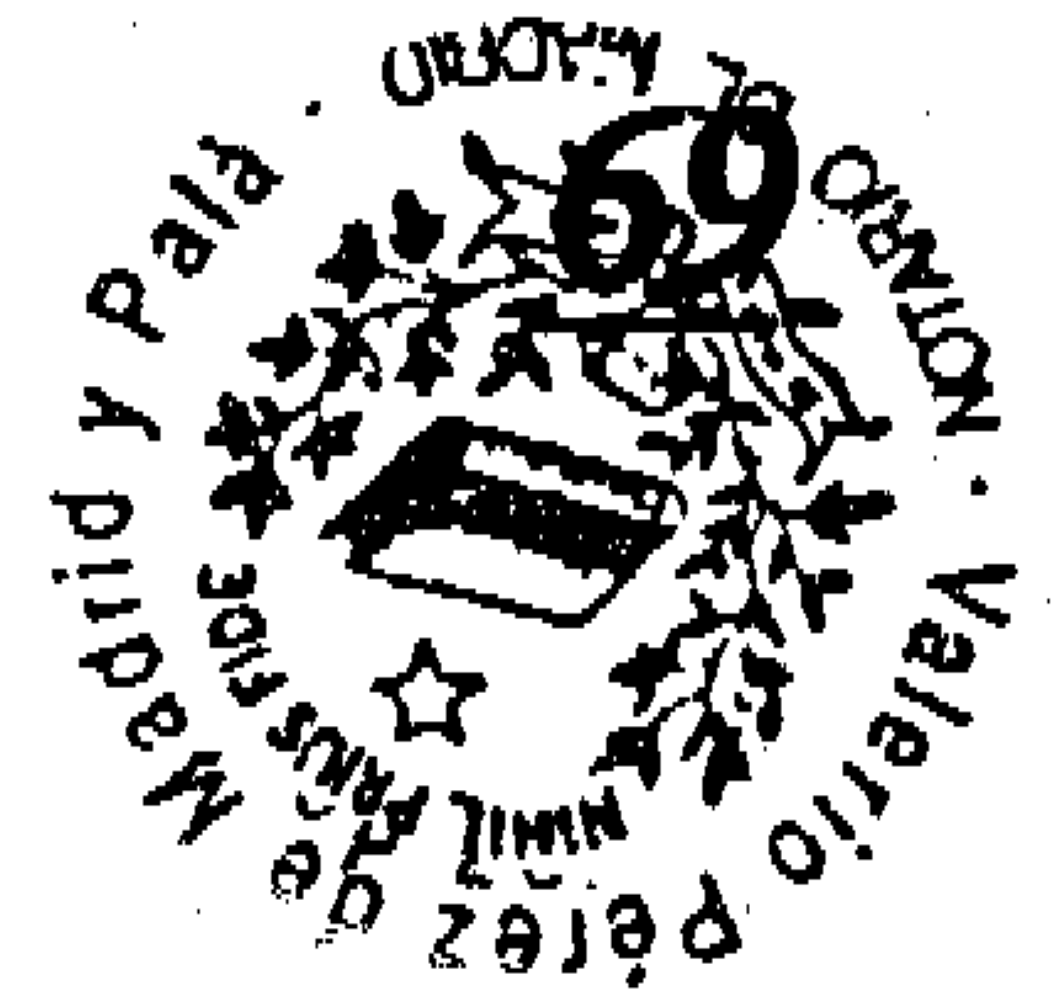


7T4041979

01/2007

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

Líneas de Negocio	% Realia Business	% Resto Sociedades
Promoción Inmobiliaria	92,05 %	7,95 %
Venta de Suelo	90,10 %	9,90 %
Arrendamiento	43,45 %	53,55 %
Venta de Activos Inmovilizado	82,99 %	17,01 %
Prestación Servicios	22,32 %	77,68 %



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

Área de promociones:

1. Dentro de la actividad recurrente de venta de promociones inmobiliarias se encuentra la venta de producto inmobiliario realizada a través de la enajenación de las acciones de las sociedades Fomento Inmobiliario Asturiano S.L., tenedora del edificio rehabilitado denominado "La Jirafa" en Oviedo, donde en 2006 todavía quedaban por entregar y vender producto terminado y donde el grupo Realia tenía el 51% de las acciones. La venta ha supuesto una cifra de negocios de 9.286 miles de euros con un margen bruto de 2.142 miles de euros.

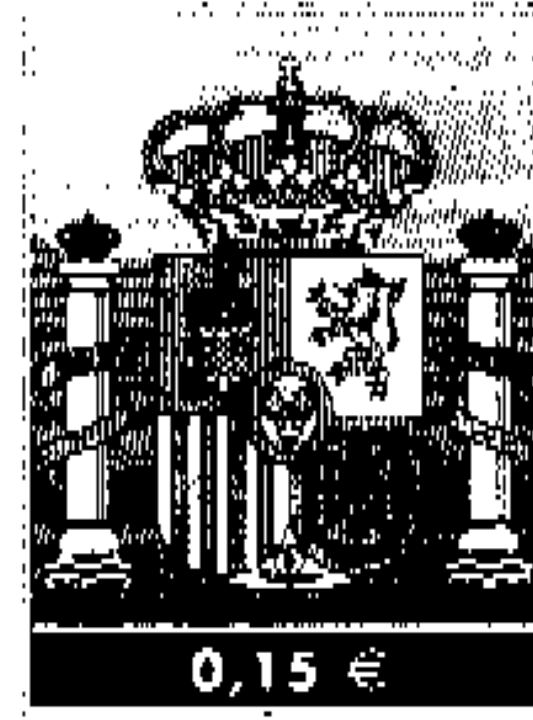
2. Se ha alcanzado la cifra de negocio de 630.288 miles de euros, con un incremento interanual 2006-2005 de un 14,89 %. Hay que destacar la fuerte actividad desarrollada en la compra-venta de suelo, donde se han materializado inversiones por importe de 275.353 miles de euros y formalizados compromisos u opciones por suelos por un importe de 246.451 miles de euros.

Como consecuencia de esa fuerte inversión, el volumen de existencias afectas al área de promociones se han incrementado en un 9,01 %, alcanzando la cifra de 1.270.590 miles de euros, a pesar del incremento de cifra de negocio, y donde solo se recogen como anticipos de compras los importe pagados por las opciones y no el valor final a pagar de las mismas que sería de 344.129 miles de euros.

Toda esta actividad inversora ha llevado al Grupo Realia a tener un banco de suelo que se sitúa en los 11.254.943 m² brutos, con un una edificabilidad estimada de 4.380.301 m² sobre rasante (mayoritariamente destinada a suelo residencial) y que hace que el futuro del Grupo Realia esté solidamente sustentado.

3. En la política inversora comentada, se ha continuado con la adquisición de suelos con desarrollo a largo, que permitan los crecimientos de los años futuros, y que contribuyan a mantener fuertes márgenes operativos. Dentro de esa gestión de suelo, durante el ejercicio 2006 se ha procedido a enajenar suelo excedentario por importe de 172.544 miles de euros, que ha contribuido a una adecuada rotación de suelos, con una importante contribución al margen operativo que alcanzó el importe de 64.054 miles de euros.

4. El año anterior se exponía que la gestión urbanística de aquellos suelos que necesitan de la misma para adquirir la condición de urbanizables, continuaban a buen ritmo. La confirmación de tales pasos se han concretado en la aprobación del PGOU de Sevilla que ha supuesto la consolidación como suelo urbanizables de las fincas o suelos que se encuentran dentro de las sociedades del grupo o participadas como son Noralia y Duse., lo que ha supuesto una notable revalorización de nuestras participaciones en dichas sociedades. Por lo



7T4041980

01/2007

que respecta a la inversión en suelo en el término El Molar (Madrid), realizada a través de nuestra participación en IIRU, también se ha consolidado con la firma de un convenio con el Ayuntamiento del Molar con fecha 15 de diciembre de 2006.

5. La consolidación de nuestra implantación en zonas que tradicionalmente el Grupo Realía ha considerado como estratégicas para su desarrollo, es un hecho, pues en Valladolid se ha comenzado la comercialización de la primera promoción en Arroyo de la Encomienda que supone poner en venta 80 viviendas con una inversión prevista de 12.860 miles de euros y un volumen de ventas de 18.000 miles de euros, que continuara con nuevas promociones a medida que la comercialización lo permita.

Por lo que respecta a la otra zona de expansión estratégica el grupo Realía, como es Zaragoza, se ha continuado con la adquisición de suelo, así en 2006 se han adquirido 10.789 m2 edificables en el municipio de Cuarte de Huerva que han supuesto una inversión de 13.560 miles de euros, teniendo intención de seguir adquiriendo suelo en los próximos ejercicios.

6. Continúa la consolidación de Realía en el mercado del Este de Europa, donde en este ejercicio se ha adquirido en Varsovia un nuevo suelo denominado Wilanowska, que se estima aportará una edificabilidad próxima a los 49.000 m2. Estas inversiones se realizan a través de nuestras filiales Polska Inwestycje SP.ZOO y Wilanow Spolka ZOO de las que Realía tiene, directa o indirectamente, el 100% del capital social. En 2007 se espera concluir las gestiones urbanísticas y comenzar la construcción de la primera promoción inmobiliaria.

7. Las ventas en contrato privado de Realía Business S.A. y sus sociedades participadas durante el ejercicio 2006 se ha mantenido a buen ritmo, pues el conjunto de contratos de las distintas promociones y suelos ascendieron a 575.958 miles de euros, algunas de las cuales pasaron a formar parte de la cifra de negocios de este ejercicio y otras integran la cartera de contratos y arras de ejercicios venideros. Las ventas y arras pendientes de entrega, acumuladas al 31/12/06, ascienden a 760.155 miles de euros, lo que supone una importante cobertura de la cifra de negocios presupuestada para el próximo ejercicio.

Área de Patrimonio:

1. El incremento de los ingresos obtenidos por el grupo Realía en el área es de un 34 %, basados en las actualizaciones de rentas por IPC y las revisiones a vencimientos de contratos y fundamentalmente en la adquisición del grupo de sociedades que conforman en Subgrupo "SIIC de Paris". La superficie alquilable sobre rasante ha pasado a ser de 480.138 m2 con un índice de ocupación en torno al 97%, y con un incremento respecto al año precedente de 118.208 m2.

Los parámetros mas significativos de la compra del grupo SIIC de Paris, que ha supuesto el desembolso de 522.270 miles de euros para adquirir el 87,29 % nominal de la sociedad, a través de una primera adquisición del 73,09%, una OPA posterior que incrementó esa participación en un 14,14 %, así como otras pequeñas adquisiciones por el 0,06 % del capital.

Tras la compra y a lo largo de 2006, por la sociedad SIIC de Paris se han adquirido 4 nuevos edificios, sitos en 61-63 Rue des Belles Feuilles, 2 Rue de Maurice Quentin, Jade Rive du Quinzieme, y 2 Rue du 4-de Septembre, con lo que los datos resumen de esta inversión, han sido:

Sociedades Adquiridas:	Matriz y 6 Filiales
M2 adquiridos:	129.679 m2
Inversión Total realizada:	1.182.024 miles de euros
Estimación Cifra Negocio anualizada:	55.680 miles de euros

Todos los edificios se encuentran en las mejores zonas de Paris y con un elevado % de ocupación.

Esta inversión supone que el grupo Realía incremente en términos anuales sus ingresos por rentas en cifras superiores al 60%, también ha supuesto que las grandes magnitudes de esta área se hayan alterado significativamente entre los ejercicios 2005 y 2006. Así tenemos que las variaciones entre ambos son:

2006

2005



7T4041981

01/2007

M2 en alquiler (1)	480.138	361.930
Nº Plazas de Parking	6.892	5.614
Rentas anuales (2)	121.320	72.299
Inversiones Realizadas	1.268.920	162.740

(1) Considerado la homogeneización de las superficies de CC Nervión a SBA 2005

(2) Estimación con las rentas de todo el año 2006 de SIIC de Paris. En estados financieros solo se han incorporado 7 meses.



2. Se ha continuado con la gestión y desarrollo de los Centros Comerciales que se ubicarán en las localidades de Guadalajara y Leganés, así como los factory "La Noria" en Murcia. Todos estos proyectos se desarrollan en el seno de Realía Business y Portfolio Grandes Áreas Comerciales, sociedad 100% del grupo. La inversión prevista pendiente en estos tres centros será de 230.600 miles de euros y se desarrollarán a lo largo del 2007 y 2008. Los niveles de comercialización son muy elevados, lo que garantizan que en el momento de su inauguración, la ocupación será prácticamente total.

3. El grupo Realía también ha adquirido una posición mayoritaria del proyecto de construcción de un centro comercial en Santiago de Compostela, que al día de hoy ya cuenta con las consiguientes autorizaciones administrativas para su implantación, encontrándose en fase de adjudicación de los proyectos de urbanización. La superficie bruta alquilable de este centro alcanzara la cifra de 53.002 m2, estimándose su apertura para 2009.

4. Continúa la rehabilitación del edificio de 8.591 m2 y 50 plazas de garaje sito en Madrid, plaza Manuel Becerra 17, en el que se tiene un contrato de arrendamiento con una rentabilidad establecida sobre la inversión realizada.

5. De acuerdo con la política de la compañía de rotar activos maduros y no estratégicos, en el ejercicio 2006, se procedió a la venta de 17.734 m2 del edificio sito en Madrid c/ Emilio Vargas 4-6, que estaba dentro de los activos de la sociedad Portfolio Inmobiliario S.A en la que Realía participaba al 50%.

Exposición al riesgo

Exposición al riesgo de crédito

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

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

Exposición al riesgo de interés

Las actividades de financiación del Grupo lo exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. El Grupo cubre parcialmente estas exposiciones mediante la contratación de instrumentos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente IRS (Interes rate swap) y "Collars"; en concreto son dos las operaciones que se encuentran vivas al cierre del ejercicio y que se encuentran descritas en la oportuna nota de la memoria. Las coberturas realizadas en grupo SIIC de Paris antes de la entrada de Realía, se ha considerado como especulativos; es intención de la sociedad el reestructurar dichas coberturas a lo largo del 2007.



7T4041982

01/2007

Exposición al riesgo de liquidez

Considerando la situación estable del mercado financiero en la actualidad y el porcentaje que el Grupo representa respecto al endeudamiento, que a 31 de diciembre de 2006 supone un 15,77 %, el Grupo estima que todas sus operaciones crediticias podrían ser renovadas y en caso de ser necesario ampliadas, por lo que para dar mayor estabilidad a la deuda, el Grupo tiene previsto en 2007 realizar una total reestructuración de su deuda con los objetivos de alargar el plazo de vencimiento y posibilitar el crecimiento de la sociedad.

Al 31 de diciembre de 2006 el fondo de maniobra consolidado es negativo en un importe superior a los 600 millones de euros, fundamentalmente como consecuencia de la financiación a corto plazo de la inversión en SIIC de París y de inversiones inmobiliarias significativas realizadas por dicha filial. La Sociedad Dominante está en proceso de estudio de la refinanciación de dicha deuda (véanse Notas 19 y 30). Dicho proceso incluye la aportación de la actividad patrimonial del Grupo a una nueva Sociedad denominada Realia Patrimonio, S.L.

Hechos posteriores

En el mes de diciembre de 2006 la Sociedad ha procedido a la firma de un compromiso de venta de unos terrenos en Valdebebas (Madrid) por importe de 44.475 miles de euros, registrados en los epígrafes de "Deudores" y "Acreedores comerciales" del balance de situación al 31 de diciembre de 2006 adjunto. La venta de dichos terrenos se ha realizado en el mes de enero de 2007 obteniendo un resultado por importe de 28.763 miles de euros.

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

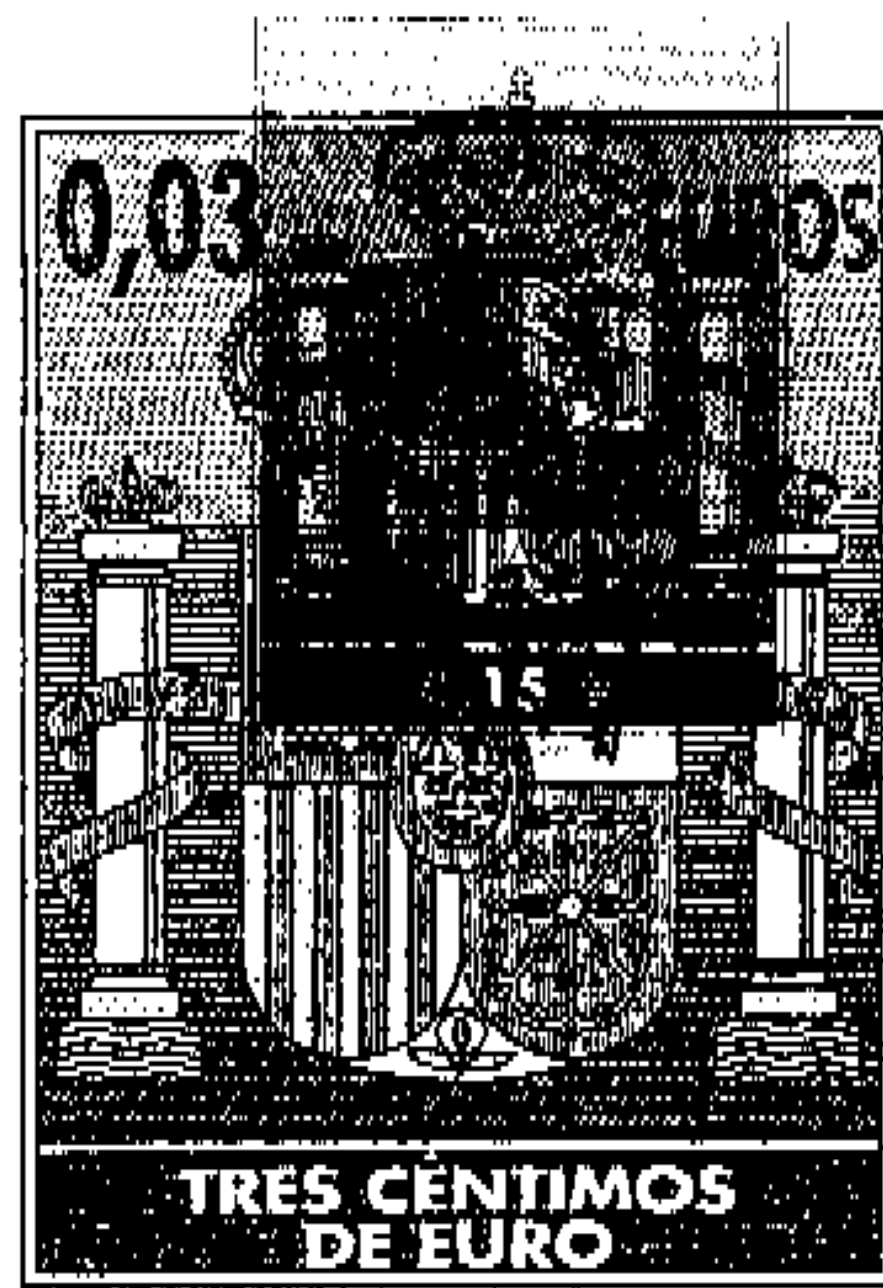
La aportación se lleva a efecto de manera que la operación quede sujeta al régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, regulado en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Asimismo esta nueva sociedad será la que canalice la reestructuración financiera del grupo con la finalidad de conseguir un mayor plazo en la financiación de la deuda y facilitar el crecimiento de la compañía.

Con fecha 1 de marzo de 2007 se ha hecho efectiva la promesa de compra sobre el 6,5% de las acciones de SIIC de París por un importe de 39.091 miles de euros.

Acciones propias y política de investigación y desarrollo

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



7T4041983
012750648

01/2007

CLASE 8.^a

LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y EL INFORME DE GESTIÓN DE LA SOCIEDAD REALIA Business, S.A. CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO DE 2006 HAN SIDO FORMULADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD CELEBRADO EL DÍA 7 DE MARZO DE 2007, Y SE IDENTIFICAN POR IR EXTENDIDAS EN EL REVERSO DE 72 HOJAS DE PAPEL TIMBRADO NUMERADAS CORRELATIVAMENTE DEL N° OI2750576 AL OI2750647, TODOS INCLUSIVE.

A TENOR DE LA PREVISIÓN CONTENIDA EN LA ORDEN DEL MINISTERIO DE JUSTICIA DEL 14 DE ENERO DE 1994 (B.O.E. N° 24) EN SU ARTÍCULO 2, Y MUY ESPECIALMENTE POR LA REFERENCIA QUE EN EL MISMO SE HACE A LOS ARTÍCULOS 173 Y 174 DEL REAL DECRETO 1564/89, ESTA SOCIEDAD NO ESTÁ OBLIGADA A PRESENTAR SUS CUENTAS ANUALES EN LA FORMA PREVISTA EN LA CITADA ORDEN.

LOS SRES. CONSEJEROS, EN SEÑAL DE CONFORMIDAD, FIRMAN LA PRESENTE HOJA DE PAPEL TIMBRADO N° OI2750648, POR AMBAS CARAS

Fdo.: EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.
Persona física: D^a Esther Alcácer Koplowitz

Fdo.: FCC MEDIO AMBIENTE, S.A.
Persona física: D. José Aguinaga Cárdenas

Fdo.: FCC VERSA, S.A.
Persona física: D. Rafael Montes Sánchez

Fdo.: FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.
Persona física: D. José Eugenio Trueba Gutiérrez

Fdo.: D. FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA

Fdo.: D. IGNACIO BAYÓN MARINÉ

Fdo.: D. ILDEFONSO JOSÉ SÁNCHEZ BARCOJ

Fdo.: D. ~~ENIGO ALDAZ BARRERA~~

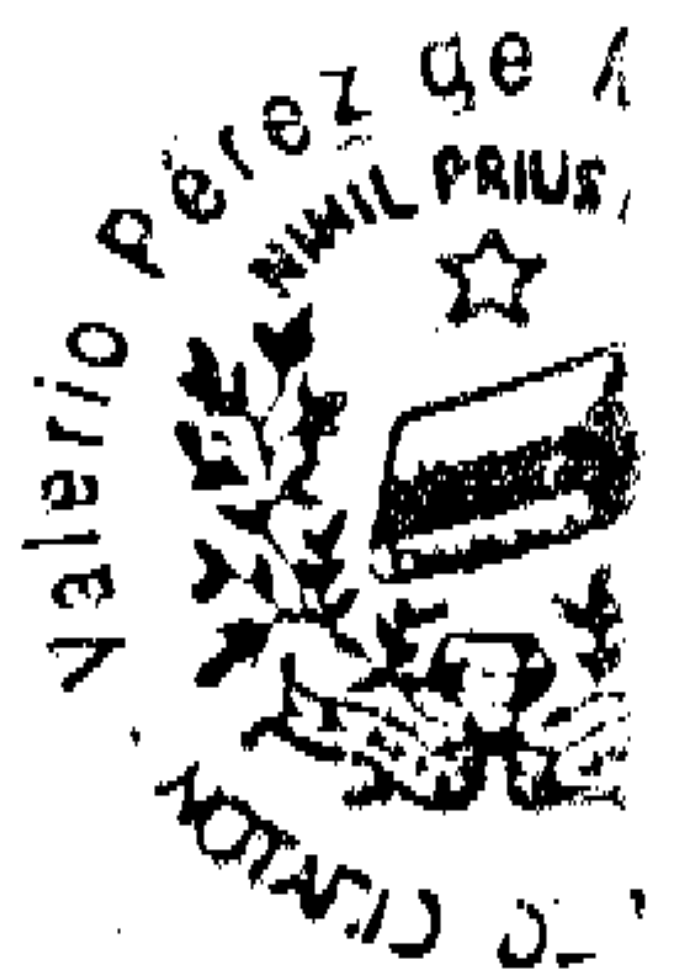
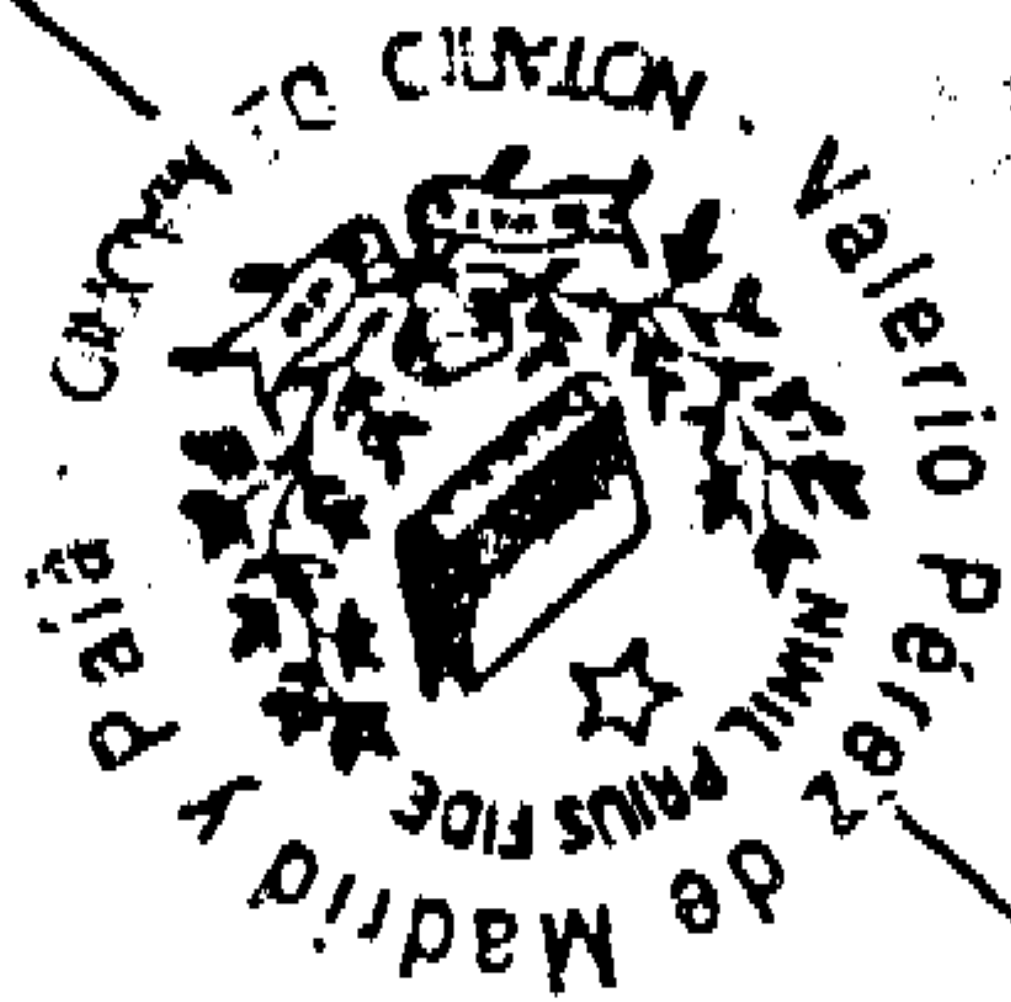
Fdo.: D. ~~JUAN JOSÉ AZCONA OLÓDRIZ~~

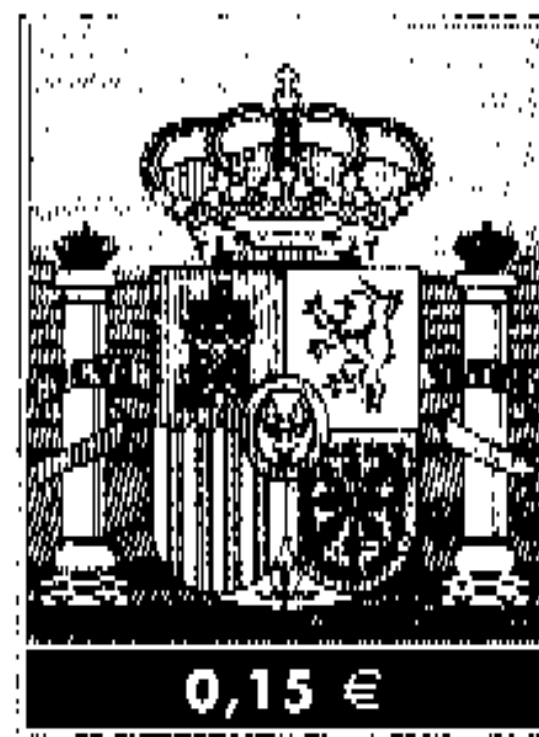


Fdo.: D. ~~MARIANO PÉREZ CLAVER~~

Fdo.: D^a ~~MERCEDES DE LA MERCED MONGE~~

Fdo.: D. ~~RAMÓN FERRAZ RICARTE~~



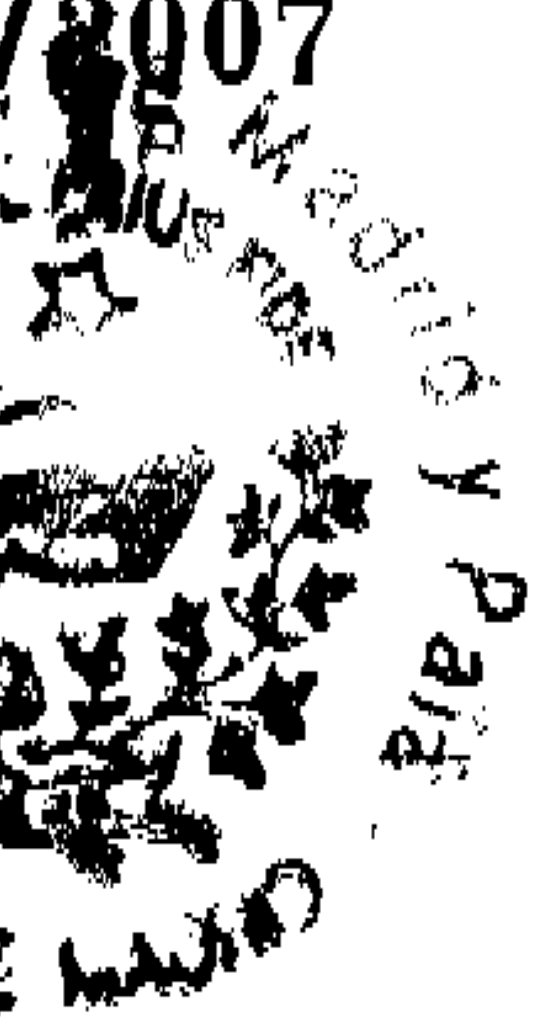


7T4041984

01/2007

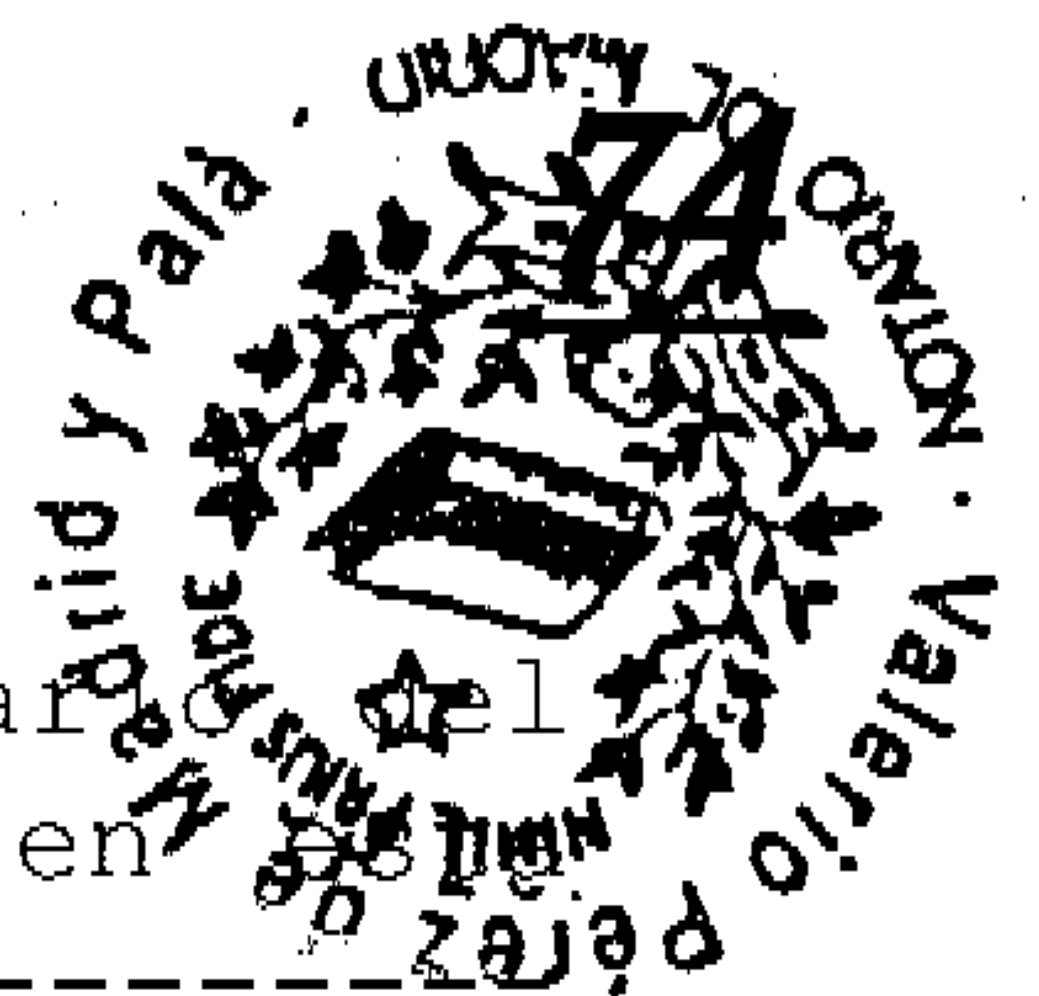
Documento1

JUANG



TESTIMONIO DE IDENTIDAD.

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



DOY FE: Que la presente fotocopia, extendida en setenta y cuatro folios de papel timbrado del Estado, exclusivo para documentos Notariales, serie 7T, números 4041911, los setenta y dos siguientes en orden y el presente que firmo, es reproducción idéntica de su original del que se ha obtenido por medio fotostático y de quedar anotado en el Libro Indicador, sección 2ª del corriente con el número: 79 -. Madrid, a quince de marzo de dos mil siete. -----
APLICACIÓN DE ARANCEL. Ley 8/1.989 de 13 de Abril.--
DOCUMENTO SIN CUANTÍA. Número de arancel: 5.- -----

0,15 € SELLO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES



NIHIL PRIUS FIDELIUS
A207



Valerio Pérez de Madrid y Palá

