

Attn: Registro  
Comisión Nacional Mercado de Valores  
C/ Miguel Ángel, 11, 1º  
Madrid 28010

En Madrid a, 8 de abril del 2009

Muy señores nuestros,

En Madrid, en fecha 8 de abril de 2009, procedemos a entregarles las cuentas anuales individuales y consolidadas, y los informes de auditoría de las mismas del año 2008, de la sociedad Realia Business, S.A., con domicilio en Paseo de La Castellana 216 y C.I.F: A-81787889.

Y para que conste, solicitamos acuse de recibo de las mismas.

Atentamente,

Jaime Lloréns Coello

P.O. David García Lozano



## **Realia Business, S.A**

Cuentas Anuales correspondientes  
al ejercicio terminado el 31 de  
diciembre de 2008 e Informe de  
Gestión, junto con el Informe de  
Auditoría Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Realía Business, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo 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 normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2008 son las primeras que los Administradores de Realía Business, S.A. formulan aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. En este sentido, de acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 1 del citado Plan, se han considerado las presentes cuentas anuales como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas. En la Nota 2.4 de la memoria "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables" se incorporan el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2007 que fueron formuladas aplicando el Plan General de Contabilidad vigente en dicho ejercicio, junto con una explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 1 de abril de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2007, formuladas de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.
3. Realía Business, S.A. es la sociedad dominante de un grupo de sociedades que presenta cuentas anuales consolidadas de forma separada de las cuentas anuales adjuntas. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 de Realía 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 pérdidas netas consolidadas atribuibles de 566.999, 3.809.375 y 45.793 miles de euros, respectivamente, en el que expresamos una opinión favorable.
4. Tal y como se indica en las Notas 9 y 21, si bien Realía Business, S.A. tiene cerrada la financiación a largo plazo de su actividad de patrimonio en renta, desarrollada a través de Realía Patrimonio, S.L. y sus sociedades dependientes, en la actualidad está negociando con sus entidades financieras acreedoras la renovación de la financiación de su actividad promotora.
5. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Realía Business, S.A. al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuadas, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación.

6. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008 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 2008. 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  
27 de febrero de 2009

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente  
**DELOITTE, S.L.**

Año **2009** N° **01/09/00172**  
**COPIA GRATUITA**

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



9C6536246

09/2008

# Realia Business, S.A.

Cuentas Anuales del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2008 e  
Informe de Gestión

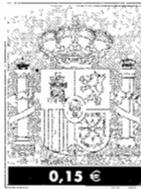




**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
L. 10.000 10.000



0J3161273



9C6536247

09/2008

REALIA BUSINESS, S.A.

## BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2008	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2008
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>738.805</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>592.226</b>
Inmovilizado intangible	Nota 5	808	<b>FONDOS PROPIOS-</b>	Nota 12	
Aplicaciones informáticas		287	Capital		66.570
Otro inmovilizado intangible		541	Prima de emisión		216.851
Inmovilizado material	Nota 6	1.844	Reservas		360.679
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.844	Legal y estatutarias		15.261
Terrenos	Nota 7	12.069	Otras reservas		345.338
Construcciones		3.554	Acciones y participaciones en patrimonio propio		(42.009)
Otras instalaciones		8.436	Resultado del ejercicio		7.418
Inmovilizado en curso y anticipos		54	Dividendo a cuenta		(16.233)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Notas 9.1 y 9.3	25			
Instrumentos de patrimonio		881.000	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>95.239</b>
Otros activos financieros		660.793	Provisiones a largo plazo	Nota 13	20.518
Activos por impuesto diferido	Nota 16.4	207	Deudas a largo plazo	Nota 14.1	92
Otros activos no corrientes	Nota 11	28.230	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 14.1	72.000
		14.864	Pasivos por impuesto diferido	Nota 16.5	2.627
			Periodificaciones a largo plazo		2
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.011.930</b>			<b>1.063.070</b>
Existencias	Nota 10	968.245	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>6.387</b>
Terrenos y solares		673.926	Provisiones a corto plazo	Nota 13	498.303
Obras en curso de ciclo corto		120.851	Deudas a corto plazo	Notas 14.2 y 14.3	406.138
Obras en curso de ciclo largo		58.415	Deudas con entidades de crédito		185
Edificios construidos		186.974	Otros pasivos financieros		385.885
Anticipos a proveedores		3.512	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Notas 14.2 y 14.3	366.518
Otros		60	Deudas con entidades de crédito		19.369
Provisiones		(86.493)	Otras deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 15	263.495
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 11	28.717	Proveedores		150.191
Clientes por ventas y prestaciones de servicio		17.320	Proveedores, empresas del grupo y asociadas		36.007
Clientes, empresas del grupo y asociadas		689	Acreeedores varios		6.909
Deudores varios		1.432	Personal		489
Personal		2	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 16	2.665
Créditos con las Administraciones Públicas	Nota 16	10.264	Anticipos de clientes		67.224
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Notas 9.2	9.371			
Créditos a empresas		8.371	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>1.750.535</b>
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9.2	789			
Instrumentos de patrimonio		189			
Créditos a empresas		7			
Otros activos financieros		573			
Periodificaciones a corto plazo		439			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		3.389			
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1.750.535</b>			

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2008





**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
Código de Clasificación



0J3161274



906536248

09/2008

REALIA BUSINESS S.A.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2008**

(Miles de Euros)

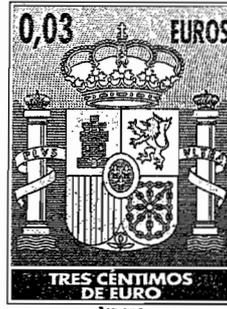


	Notas de la Memoria	Ejercicio 2008
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 17.1	210.579
Ventas		206.532
Prestación de servicios		4.047
Trabajos realizados por la empresa para su activo	Nota 7	15.721
Otros ingresos de explotación		2.007
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		2.007
Aprovisionamientos	Nota 17.2	(132.382)
Consumo de terrenos y solares		29.561
Trabajos realizados por otras empresas		(84.007)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	Nota 10	(77.936)
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 10	(109.585)
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(105.209)
Deterioro de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(4.376)
Gastos de personal		(16.607)
Sueldos, salarios y asimilados		(13.997)
Cargas sociales	Nota 17.4	(2.610)
Otros gastos de explotación		(12.649)
Servicios exteriores		(19.227)
Tributos		(694)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 13	7.277
Otros gastos de gestión corriente		(5)
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(742)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(3.607)
Deterioros y pérdidas		(3.580)
Resultados por enajenaciones y otros		(27)
Otros resultados		(39)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(47.304)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	Nota 17.5	<b>69.089</b>
De participaciones en instrumentos de patrimonio		67.255
- En empresas del grupo y asociadas		67.255
- En terceros		
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.834
- En empresas del grupo y asociadas		324
- En terceros		1.510
<b>Gastos financieros</b>	Nota 17.5	<b>(33.988)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(22.047)
Por deudas con terceros		(22.937)
Gastos financieros capitalizados	Nota 10	10.996
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 9.3	(5.541)
Deterioros y pérdidas		(5.568)
Resultados por enajenaciones y otros		27
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>29.560</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(17.744)</b>
Impuestos sobre beneficios	Nota 16.3	25.162
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>7.418</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>7.418</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2008



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
FIMBRE DEL ESTADO



0J3161275



9C6536249

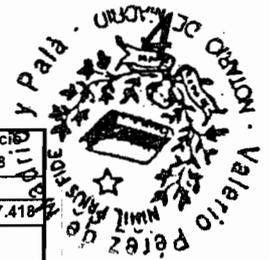
09/2008

REALIA BUSINESS, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2008****A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2008
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	Nota 3	7.418
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
- Por valoración de instrumentos financieros		-
Activos financieros disponibles para la venta		-
Otros ingresos/gastos		-
- Por cobertura de flujos de efectivo		-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-
- Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-
- Efecto impositivo		-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
- Por valoración de instrumentos financieros		-
Activos financieros disponibles para la venta		-
Otros ingresos/gastos		-
- Por cobertura de flujos de efectivo		-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-
- Efecto impositivo		-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>		-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>7.418</b>



Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2008



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
REG. N.º 1472. 15/12/01



0J3161276



9C6536250

09/2008

## REALIA BUSINESS, S.A.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2008

## B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones Propias	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de accionistas	Resultado del ejercicio	Dividendo	Dividendo a cuenta	Otros instrumentos de patrimonio	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones donaciones y legados	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2007	66.570	215.851	320.796	-	-	-	85.131	-	(65.872)	-	-	-	626.476
Ajustes por cambios de criterio 2007	-	-	20.357	(36.436)	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.079)
Ajustes por errores 2007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2008	66.570	215.851	341.153	(36.436)	-	-	85.131	-	(65.872)	-	-	-	610.397
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	7.418	-	-	-	-	-	7.418
Operaciones con accionistas:	-	-	19.471	-	-	-	(85.131)	3.788	65.872	-	-	-	-
- Distribución de resultado 2007	-	-	-	-	-	-	-	(3.788)	(16.233)	-	-	-	(20.021)
- Dividendos	-	-	-	(5.573)	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.568)
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	5	(42.009)	-	-	7.418	-	(16.233)	-	-	-	592.226
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2008	66.570	215.851	360.629	(42.009)	-	-	7.418	-	(16.233)	-	-	-	592.226

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2008





**CLASE 8.ª**  
Código postal: 28014 Madrid



0J3161277

## REALIA BUSINESS, S.A.



## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2008

(Miles de Euros)

906536251

09/2008

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2008
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		
Resultado del ejercicio antes de impuestos		35.999
<b>Ajustes al resultado:</b>		
- Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	742
- Correcciones valorativas por deterioro	6	(40)
- Variación de provisiones	6, 7, 9, 3 y 10	28.984
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	6	6
- Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	9	5.541
- Ingresos financieros		(80.085)
- Gastos financieros		44.984
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(209.227)</b>
- Existencias	10	13.764
- Deudores y otras cuentas a cobrar	11	6.654
- Otros activos corrientes		(219)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	15	(227.248)
- Otros pasivos corrientes		(2.178)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>8.178</b>
- Pagos de intereses		(33.456)
- Cobros de dividendos		67.255
- Cobros de intereses		1.229
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(26.850)
		<b>(12.961)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(23.789)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(22.657)</b>
- Empresas del grupo y asociadas	9, 3	(22.657)
- Inmovilizado intangible	5	(66)
- Inmovilizado material	6	(300)
- Inversiones inmobiliarias	7	(27)
- Otros activos financieros		(739)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>10.828</b>
- Empresas del grupo y asociadas	9, 3	9.430
- Inmovilizado material	6	19
- Otros activos financieros		1.379
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>184.662</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(5.569)</b>
- Emisión de instrumentos de patrimonio		4
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	12	(5.903)
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	12	330
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>210.381</b>
- Emisión de deudas con entidades de crédito	14	36.827
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	14	335.565
- Emisión de otras deudas		151
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	14	101.714
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	14	(263.512)
- Devolución y amortización de otras deudas		(364)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>(20.150)</b>
- Dividendos	12	(20.150)
<b>EFEECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV, AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>2.732</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		657
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.389

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2008



CLASE 8.<sup>a</sup>

CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161278



9C6536252

09/2008

## REALIA Business, S.A.

Memoria del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2008



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

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

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

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

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

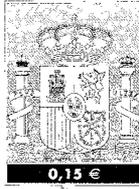
La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del



CLASE 8.<sup>a</sup>  
E. 03161279



0J3161279



906536253

09/2008

Grupo Realia Business del ejercicio 2008 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en su Consejo de Administración de fecha 26 de febrero de 2009. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Realia Business S.A. celebrada el 5 de junio de 2008 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.



## 2. Bases de presentación de las cuentas anuales

### 2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2007 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de junio de 2008.

### 2.2 Principios contables

Los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

### 2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

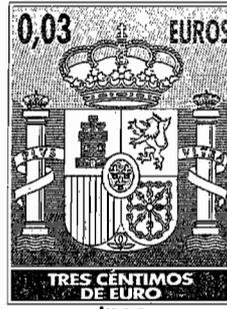
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 6, 7 y 10)
- La vida útil de los activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles (Notas 5, 6 y 7).
- El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 6, 7 y 10).
- El importe de determinadas provisiones (Nota 13).

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

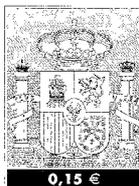
A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2008, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.



**CLASE 8.ª**  
COMERCIO INTERNACIONAL



0J3161280



906536254

09/2008

#### 2.4 Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables

A los efectos de la obligación establecida en el art. 35.6 del Código de Comercio y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 se consideran como cuentas anuales iniciales, por lo que no es obligatorio reflejar cifras comparativas.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como establece el R.D. 1514/2007, a continuación se incluyen el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2007, aprobadas por la correspondiente Junta General Ordinaria de Accionistas. Dichos estados contables fueron elaborados conforme a las normas establecidas en el R.D. 1643/1990 de 20 de diciembre – PGC(90).



### REALIA BUSINESS, S.A.

#### BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

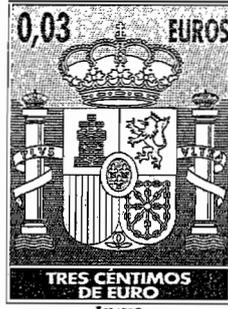
(Miles de Euros)

ACTIVO	Ejercicio 2007	PASIVO	Ejercicio 2007
<b>INMOVILIZADO:</b>		<b>FONDOS PROPIOS:</b>	
Inmovilizaciones inmateriales	993	Capital suscrito	66.570
Inmovilizaciones materiales	4.821	Prima de emisión	215.851
Construcciones para arrendamiento	3.062	Reservas	320.796
Construcciones para uso propio	-	Beneficio del ejercicio	89.131
Otros conceptos	5.096	Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(65.872)
Anticipos y construcciones en curso	-	<b>Total fondos propios</b>	<b>626.476</b>
Amortización acumulada	(3.297)		
Provisiones	(40)	<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>85</b>
Inmovilizaciones financieras	672.180		
Acciones propias	15.251	<b>PROVISIÓN PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>23.518</b>
Deudores a largo plazo	17.629		
<b>Total Inmovilizado</b>	<b>710.874</b>	<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO:</b>	
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>585</b>	Deudas con Entidades de crédito	191.577
		Empresas del Grupo y asociadas	382.347
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>		Acreeedores por operaciones de tráfico	138.324
Existencias	1.086.716	<b>Total acreedores a largo plazo</b>	<b>712.248</b>
Terrenos y solares	594.721		
Otros aprovisionamientos	60	<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO:</b>	
Promociones en curso de ciclo corto	198.117	Deudas con Entidades de crédito	78.514
Promociones en curso de ciclo largo	166.784	Empresas del Grupo y Asociadas	94.340
Edificios construidos	115.033	Acreeedores comerciales	260.997
Anticipos a proveedores	21.221	Otras deudas no comerciales	30.176
Provisión por depreciación	(9.220)	Provisiones para operaciones de tráfico	9.800
Deudores	31.865	Ajustes por periodificación	153
Inversiones financieras temporales	4.700	<b>Total acreedores a corto plazo</b>	<b>473.980</b>
Tesorería	524		
Ajustes por periodificación	1.043	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.836.307</b>
<b>Total activo circulante</b>	<b>1.124.848</b>		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.836.307</b>		



CLASE 8.<sup>a</sup>

REPUBLICA ESPAÑOLA



0J3161281



906536255

09/2008



## REALIA BUSINESS, S.A.

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007  
(Miles de Euros)

DEBE	Ejercicio 2007	HABER	Ejercicio 2007
<b>GASTOS:</b>		<b>INGRESOS:</b>	
Gastos de explotación-		Ingresos de explotación-	
Aprovisionamientos (Nota 22.b)	319.180	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 22.a)	464.389
Gastos de personal (Nota 22.c)	15.036	Aumento de existencias de productos en curso y terminados	67.537
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado (Notas 5 y 6)	875	Otros ingresos de explotación	4.507
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 22.d)	9.135		
Variación de la provisión para riesgos (Nota 20)	(99)		
Otros gastos de explotación	41.312		
	385.439		536.433
<b>Beneficios de explotación</b>	<b>150.994</b>		
Gastos financieros-		Ingresos financieros-	
Gastos financieros y gastos asimilados	29.747	Ingresos en participaciones de capital (Nota 7)	4.921
		Otros intereses e ingresos asimilados	2.232
			7.153
<b>Beneficios de las actividades ordinarias</b>	<b>128.400</b>		
		<b>Resultados financieros negativos</b>	<b>22.594</b>
<b>Pérdidas y gastos extraordinarios-</b>		<b>Beneficios e ingresos extraordinarios-</b>	
Variación de las provisiones de inmovilizado (Notas 6 y 7)	(145)	Beneficios en enajenación de inmovilizado y cartera	
Pérdidas procedentes del inmovilizado y cartera de control	1	de control (Notas 6 y 7)	389
Gastos extraordinarios	27	Ingresos extraordinarios	22
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	-	Ingresos de ejercicios anteriores	-
	(117)		411
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>528</b>	<b>Resultados extraordinarios negativos</b>	<b>-</b>
<b>Beneficios antes de impuestos</b>	<b>128.928</b>		
Impuesto sobre Sociedades (Nota 19)	39.797		
<b>Beneficio del ejercicio</b>	<b>89.131</b>		

La Sociedad ha elegido como fecha de transición al Nuevo Plan General de Contabilidad el 1 de de enero de 2008.

A continuación, y de acuerdo con la normativa vigente, se presenta la conciliación entre el Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 elaborado conforme al PGC(90) y el Patrimonio neto a esa misma fecha elaborado de acuerdo con las nuevas normas contables establecidas en el R.D. 1514/2007:

	Miles de euros
<b>Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según PGC(90) (*)</b>	626.476
<b>Impactos por transición al Nuevo Plan General de Contabilidad</b>	
Acciones propias	(36.436)
Provisión acciones propias	21.185
Eliminación de provisiones de cartera	2.007
Actualización de pagarés a cobrar a largo plazo	(826)
Actualización de pagarés a pagar a largo plazo	(2.009)
<b>Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según NPGC</b>	<b>610.397</b>

(\*) Obtenido de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2007, preparadas de acuerdo con principios y normas de contabilidad aplicables en dicha fecha.

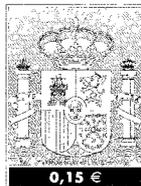


**CLASE 8.<sup>a</sup>**

en el 1.º de mayo de 1981



0J3161282



9C6536256

09/2008

La nueva normativa contable supone, con respecto a la que se encontraba vigente al 31 de diciembre de 2007, importantes cambios en las políticas contables, criterios de valoración, forma de presentación e información a incorporar en las cuentas anuales. En concreto, las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales son las siguientes:

La autocartera pasa a clasificarse en el Patrimonio Neto, minorando la cifra de éste, y no se recogerán minusvalías en la misma.

Las correcciones valorativas por deterioro en la participación en instrumentos en el patrimonio de otras empresas no se realizan contra valor teórico contable, sino contra el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos costes de venta, y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.

Reclasificación de las inversiones financieras temporales con liquidez inferior a tres meses al epígrafe Equivalentes de tesorería.

Ajuste de los intereses implícitos recogidos en cuentas a cobrar y a pagar con vencimiento superior a doce meses.

Clasificación de los pasivos financieros con vencimiento superior a doce meses, cuya finalidad sea la financiación de activos corrientes, dentro del epígrafe Pasivos financieros corrientes.

## 2.5 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

## 2.6 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2008 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2007 salvo los establecidos por la entrada en vigor del RD1514/2007. Dichos cambios corresponden principalmente a la obligatoriedad de capitalización prospectiva de gastos financieros en aquellas inversiones con un plazo de maduración superior a doce meses (véanse Notas 4g y 10).

## 2.7 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007.

## 3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de accionistas es la siguiente:

	Miles de Euros
A dividendos	7.418
<b>Total</b>	<b>7.418</b>



**CLASE 8.<sup>a</sup>**

1 60 94 4 00 81 0



0J3161283



906536257

09/2008

Con fecha 13 de junio de 2008, el Consejo de Administración aprobó el reparto de un dividendo a cuenta de los resultados de 2008, por un total de 16.233 miles de euros, que figuran contabilizadas en el epígrafe "Dividendo a cuenta" del Patrimonio neto del balance.

Los estados contables provisionales formulados de acuerdo con los requisitos legales que pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dividendos fueron los siguientes:



	Miles de euros
	Estado contable provisional formulado el 31 de mayo de 2008
Resultado neto de impuestos	17.246
"Cash flow" neto de impuestos	17.523
Tesorería y disponible en otras fuentes de financiación	322.131

Teniendo en cuenta que el beneficio obtenido al final del ejercicio 2008 es inferior al importe total repartido entre los accionistas como dividendo a cuenta, el Consejo de Administración propondrá a la Junta General imputar el importe del exceso distribuido a dividendos contra reservas voluntarias.

#### 4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales de los ejercicios del ejercicio 2008, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### a) *Inmovilizado intangible*

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

La Sociedad registra en este epígrafe los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 3 años.

##### Deterioro de valor de activos intangibles y materiales

Al cierre de cada ejercicio (para el caso del fondo de comercio o activos intangibles de vida útil indefinida) o siempre que existan indicios de pérdida de valor (para el resto de los activos), la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

El procedimiento implantado por la Dirección de la Sociedad para la realización de dicho test es el siguiente:

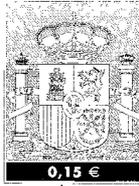
Los valores recuperables se calculan para cada unidad generadora de efectivo, si bien en el caso de inmovilizaciones materiales, siempre que sea posible, los cálculos de deterioro se efectúan elemento a elemento, de forma individualizada.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CLASE 8.<sup>a</sup> DE MARCAS DE PRODUCTOS



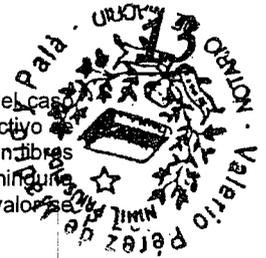
0J3161284



906536258

09/2008

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente (circunstancia no permitida en el caso específico del fondo de comercio), el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.



#### b) *Inmovilizado material*

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.a).

Las plusvalías o incrementos netos del valor resultante de las operaciones de actualización se amortizan en los períodos impositivos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Porcentaje de amortización
Construcciones	1%-4%
Instalaciones técnicas	5%-25%
Utilillaje	5%-25%
Otro inmovilizado	6%-25%

#### c) *Inversiones inmobiliarias*

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

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.b), relativa al inmovilizado material.

#### d) *Arrendamientos*

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
65 12 53 51 52



0J3161285



9C6536259

09/2008



### Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

#### **e) Permutas de activos**

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

#### **f) Instrumentos financieros**

##### f.1) Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

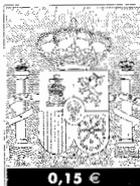
- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- c) Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras ni han sido designados como instrumentos de cobertura.
- d) Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa la empresa en el momento del reconocimiento inicial, debido a que dicha designación elimina o reduce de manera significativa asimetrías contables, o bien dichos activos forman un grupo cuyo rendimiento se evalúa, por parte



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CORREOS DE ESPAÑA



0J3161286



9C6536260

09/2008

- de la Dirección de la Sociedad, sobre la base de su valor razonable y de acuerdo con la estrategia establecida y documentada.
- e) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.
- f) Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.
- g) Fianzas entregadas: corresponden, principalmente, a los importes desembolsados a los propietarios de los locales arrendados, cuyo importe corresponde normalmente a un mes de arrendamiento. Figuran registradas por los importes pagados, que no difieren razonablemente de su valor razonable.



#### Valoración inicial -

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

#### Valoración posterior -

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Por último, los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el Patrimonio Neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el Patrimonio Neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
TRES CÉNTIMOS DE EURO



0J3161287



906536261

09/2008

sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente respalda financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.



### f.2) Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

### f.3) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

### ***Inversiones en empresas del Grupo-***

Tal y como se indica en la Nota 9.3, la Sociedad posee participaciones mayoritarias en el capital social de determinadas empresas. En general y con independencia del porcentaje de participación, las participaciones de la Sociedad en el capital social de otras empresas no admitidas a cotización en Bolsa se valoran por su coste minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dicha corrección valorativa será la diferencia entre el valor en libros de la participación y el importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido en las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración que correspondan a elementos identificables en el balance de partida.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor original en libros de la inversión.

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 Realía Business, S.A. el control de la sociedad, y son empresas asociadas cuando la participación se encuentra por encima del 20% y existe influencia significativa en la gestión.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**

ANEXO 1000 1000 1000 1000



0J3161288



9C6536262

09/2008

La Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades que se detallan en la Nota 9.3. Las principales magnitudes de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia correspondientes al ejercicio 2008 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	3.809.375
Patrimonio neto:	
- De la Sociedad dominante	566.998
- De los accionistas minoritarios	268.460
Importe neto de la cifra de negocios	402.298
Resultado del ejercicio	
- De la Sociedad dominante	(45.793)
- De los accionistas minoritarios	17.183

#### g) Existencias

Este epígrafe del balance de situación recoge los activos que la Sociedad:

1. Mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio,
2. Tiene en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
3. Prevé 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 urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o su valor de realización, si éste fuera menor. Al comienzo de las obras de la promoción, el coste activado en los terrenos se traspaasa a promociones en curso, comenzando el desarrollo de la misma.

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. Se transfiere de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción así como aquellos asociados con su financiación. En 2008 la Sociedad ha cambiado un criterio contable prospectivamente y ha pasado a capitalizar gastos financieros como mayor valor de las existencias por importe de 10.996 miles de euros (véase Nota 10), registrándose vía "Gastos financieros capitalizados" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta.

El coste de los terrenos, solares y de las obras en curso se ajusta a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. Asimismo, las promociones inmobiliarias se presentan por el coste minorado, en su caso, por la provisión necesaria para reducir aquéllas a su valor estimado de realización.

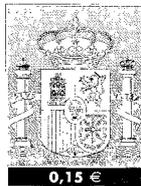
Dicho valor de realización está basado en las valoraciones realizadas por un experto independiente (véase Nota 10).



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
SERIE 8.0001



0J3161289



906536263

09/2008

#### **h) Transacciones en moneda extranjera**

La moneda funcional utilizada por la Sociedad 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.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance de situación. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

#### **i) Impuestos sobre beneficios**

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria 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 temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Desde el ejercicio 2007 la Sociedad se acogió al régimen de tributación de Grupos de sociedades, de acuerdo con la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, siendo Realia Business, S.A. la Sociedad Dominante del Grupo.

La aplicación del régimen de tributación consolidada supone que se integran en la entidad dominante (Realia Business, S.A.) los créditos y débitos individuales de las Sociedades del Grupo fiscal por el Impuesto sobre Sociedades.

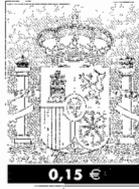




**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CLASE 8.<sup>a</sup> DE LA CLASE 8.<sup>a</sup> DE LA CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161290



906536264

09/2008

#### 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 servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

En este sentido los gastos pendientes de incurrir para la entrega y liquidación de las promociones son registrados como facturas pendientes de recibir en el epígrafe de acreedores comerciales.

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.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### k) *Provisiones y contingencias*

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

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. La estimación de la cobertura de garantías de reparación y atención de postventa de las promociones entregadas hasta la fecha, se realiza según el artículo 13.2.g. de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
S.M. S. S. S. S. S. S. S. S.



0J3161291



906536265

09/2008

**l) Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.



**m) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

**n) Compromisos por pensiones**

La Sociedad mantiene un compromiso con los empleados de la misma, con al menos dos años de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. El Plan se encuentra adscrito al Fondo de Pensiones AhorroMadrid IX, cuyas Entidades Gestora y Depositaria son Caja Madrid de Pensiones, S.A., E.G.F.P. y Caja de Ahorros de Madrid, S.A., respectivamente. 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 2008 asciende a 3.818 miles de euros, ascendiendo el gasto del ejercicio a 516 miles de euros (véase Nota 17.4). Dichos compromisos por pensiones se encuentran cubiertos con una póliza de seguro para las aportaciones superiores a los límites establecidos por la Ley 35/2006. No existen otros planes de pensiones ni compromisos adicionales.

**o) Negocios conjuntos**

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 2008, de las Uniones Temporales de Empresas y Comunidades de Bienes:

	Miles de euros
	<b>Uniones Temporales de Empresas, Agrupaciones de Interés Económico y Comunidades de Bienes</b>
Importe neto de la cifra de negocios	6.170
Beneficio bruto de explotación	1.082
Activos	39.556
Pasivos	15.451



CLASE 8.<sup>a</sup>  
MARCA REGISTRADA



0J3161292



906536266

09/2008

De las Uniones Temporales de Empresas y Comunidades de Bienes que integran el balance y cuenta pérdidas y ganancias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2008, ninguna se ve sometida a auditoría.

p) **Transacciones con vinculadas**

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. Los principales saldos y transacciones con empresas vinculadas se desglosan en la Nota 18.



5. **Inmovilizado intangible**

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en el ejercicio 2008 ha sido el siguiente:

Coste	Miles de euros		
	01-01-2008	Entradas	31-12-2008
Aplicaciones informáticas	1.873	-	1.873
Otro inmovilizado intangible	474	67	541
<b>Total coste</b>	<b>2.347</b>	<b>67</b>	<b>2.414</b>

Amortizaciones	Miles de euros		
	01-01-2008	Dotaciones	31-12-2008
Aplicaciones informáticas	(1.354)	(252)	(1.606)
<b>Total amortización</b>	<b>(1.354)</b>	<b>(252)</b>	<b>(1.606)</b>

Total inmovilizado intangible	Miles de Euros	
	01-01-2008	31-12-2008
Coste	2.347	2.414
Amortizaciones	(1.354)	(1.606)
Deterioros	-	-
<b>Total neto</b>	<b>993</b>	<b>808</b>

El epígrafe "Otro inmovilizado intangible" corresponde a anticipos entregados sobre nuevas aplicaciones informáticas.

Al cierre del ejercicio 2008, la Sociedad no tenía compromisos firmes de compra de aplicaciones informáticas.

6. **Inmovilizado material**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en el ejercicio 2008, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:



**CLASE 8.ª**  
CLASE 8.ª DE MARCAS DE PRODUCTOS



0J3161293



9C6536267

09/2008



	Miles de euros			
	01/01/2008	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	31/12/2008
<b>Coste</b>				
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	5.010	300	(70)	5.240
<b>Total coste</b>	<b>5.010</b>	<b>300</b>	<b>(70)</b>	<b>5.240</b>

	Miles de euros			
	01/01/2008	Dotaciones	Salidas, bajas o reducciones	31/12/2008
<b>Amortizaciones</b>				
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(3.239)	(380)	23	(3.596)
<b>Total amortización</b>	<b>(3.239)</b>	<b>(380)</b>	<b>23</b>	<b>(3.596)</b>

	Miles de euros		
	01/01/2008	Reversiones	31/12/2008
<b>Deterioros</b>			
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(40)	40	-
<b>Total deterioro</b>	<b>(40)</b>	<b>40</b>	<b>-</b>

	Miles de Euros	
	01/01/2008	31/12/2008
<b>Total inmovilizado material</b>		
Coste	5.010	5.240
Amortizaciones	(3.239)	(3.596)
Deterioros	(40)	-
<b>Total neto</b>	<b>1.731</b>	<b>1.644</b>

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

Al cierre del ejercicio 2008 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle (en miles de euros):

Descripción	Miles de Euros
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	2.283
<b>Total</b>	<b>2.283</b>



**CLASE 8.<sup>a</sup>**

REG. N.º 1.941.941



0J3161294



9C6536268

09/2008

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2008 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.



### 7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en el ejercicio 2008, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Coste	Miles de euros			31/12/2008
	01/01/2008	Entradas	Aumentos o disminuciones por traspasos	
Terrenos y solares	1.050	-	4.358	5.408
Inmuebles para arrendamiento	2.012	-	11.363	13.375
Otras instalaciones	86	2	-	88
Inmovilizado en curso	-	1	-	1
Anticipos	-	24	-	24
<b>Total coste</b>	<b>3.148</b>	<b>27</b>	<b>15.721</b>	<b>18.896</b>

Amortizaciones	Miles de euros		
	01/01/2008	Dotaciones	31/12/2008
Inmuebles para arrendamiento	(31)	(103)	(134)
Otras instalaciones	(27)	(7)	(34)
<b>Total amortización</b>	<b>(58)</b>	<b>(110)</b>	<b>(168)</b>

Deterioros	Miles de euros			31/12/2008
	01/01/2008	Entradas	Aumentos o disminuciones por traspasos	
Terrenos y solares	-	(1.008)	(846)	(1.854)
Inmuebles para arrendamiento	-	(2.612)	(2.193)	(4.805)
Otras instalaciones	-	-	-	-
Inmovilizado en curso	-	-	-	-
Anticipos	-	-	-	-
<b>Total deterioro</b>	<b>-</b>	<b>(3.620)</b>	<b>(3.039)</b>	<b>(6.659)</b>

Total inmovilizado material	Miles de Euros	
	01/01/2008	31/12/2008
Coste	3.148	18.896
Amortizaciones	(58)	(168)
Deterioros	-	(6.659)
<b>Total neto</b>	<b>3.090</b>	<b>12.069</b>



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
TRES CÉNTIMOS DE EURO



0J3161295



906536269

09/2008

Al 31 de diciembre de 2008 no existen elementos totalmente amortizados.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2008 calculado en función de tasaciones realizadas por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al Grupo conforme a lo establecido en la Nota 2.3, asciende a 12 millones de euros.

El movimiento más significativo del ejercicio corresponde al traspaso desde el epígrafe de "Existencias", del centro de ocio Campo de Golf Hato Verde, por un importe neto de 12.682 miles de euros, ascendiendo dicho importe a 9.062 miles de euros, una vez registrado el deterioro correspondiente al 31 de diciembre de 2008

*Ubicación y uso:*

Las inversiones más significativas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto son las siguientes:

- Edificio María Tubau en Madrid
- Campo de Golf Hato Verde en Sevilla

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler, a excepción del Edificio María Tubau, adquirido en 2007 y que se mantiene con el objetivo de obtener rentabilidad mediante su venta o arrendamiento.

En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye al cierre del ejercicio 2008 de la siguiente manera:

- El Edificio María Tubau tiene una la superficie alquilable de 1.539 metros cuadrados y 5 plazas de garaje.
- El Campo de Golf Hato Verde, consta de una superficie bruta para la práctica de deporte de 463.172 metros cuadrados, y una superficie edificable de uso por 4.161 metros cuadrados, ambas alquiladas en su totalidad.

*Ingresos y gastos relacionados:*

En el ejercicio 2008 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 65 miles de euros, de los que 63 miles de euros provienen del campo de golf, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 1.115 miles de euros, de los que 1.018 miles de euros se originan por el acondicionamiento y puesta en marcha del campo de Golf.

Al cierre del ejercicio 2008 no existía ningún tipo de restricciones para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

## 8. Arrendamientos

### 8.1. Arrendamiento operativo (arrendatario)

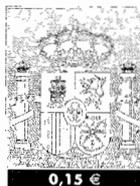
Al cierre del ejercicio 2008 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CORREO ESPAÑOL



0J3161296



906536270

09/2008

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal
	Miles de Euros
Menos de un año	88
Entre uno y cinco años	-
Más de cinco años	-
<b>Total</b>	<b>88</b>



Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad no tiene cuotas contingentes reconocidas como ingresos en el ejercicio.

## 8.2. Arrendamiento operativo (arrendador)

Al cierre del ejercicio 2008 la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal
	Miles de Euros
Menos de un año	1.147
Entre uno y cinco años	542
Más de cinco años	-
<b>Total</b>	<b>1.689</b>

El importe de las cuotas de arrendamiento y subarrendamiento operativos reconocidas respectivamente como gasto e ingreso en los ejercicios 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros
Pagos mínimos por arrendamiento	1.376
Cuotas contingentes pagadas (Cuotas de subarriendo)	311
<b>Total neto</b>	<b>1.687</b>

## 9. Inversiones financieras (largo y corto plazo) y otros activos no corrientes

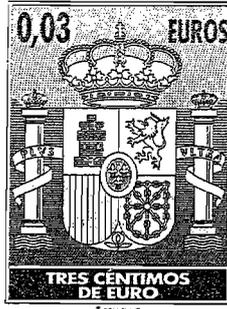
### 9.1 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre del ejercicio 2008 es el siguiente:

Clases	Miles de Euros			
	Instrumentos financieros a largo plazo			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
	2008	2008	2008	2008
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	207	207
<b>Total</b>	-	-	<b>207</b>	<b>207</b>



**CLASE 8.ª**  
TRES CÉNTIMOS DE EURO



0J3161297



9C6536271

09/2008

El vencimiento de las partidas que forman parte del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" corresponde al ejercicio 2010.

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad no ha registrado correcciones por deterioro de valor en instrumentos financieros a largo plazo.

### 9.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al cierre del ejercicio 2008 es el siguiente:

Clases	Miles de Euros			
	Instrumentos financieros a corto plazo			Total
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	
	2008	2008	2008	2008
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	9.951	9.951
Activos disponibles para la venta	-	-	-	-
- Valorados a coste	189	-	-	189
<b>Total</b>	<b>189</b>	<b>-</b>	<b>9.951</b>	<b>10.140</b>

Dentro de la categoría Préstamos y partidas a cobrar, se encuentran registrados principalmente créditos a empresas del Grupo y Asociadas e intereses, por importe de 9.371 miles de euros.

### 9.3 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2008 es la siguiente:

#### 1) Participación:

Compañía	% participación	
	Directa	Efectiva
Servicios Índice, S.A.	50,50%	50,50%
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	51,00%	51,00%
R y G 55 Promociones Alcarreñas, S.L.	56,69%	56,69%
Noralia, S.A.	51,00%	51,00%
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	100,00%	100,00%
Retingle, S.L.	50,10%	50,10%
Valaise, S.L.	100,00%	100,00%
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO	100,00%	100,00%
Mindaza, S.L.	100,00%	100,00%
Halduría, S.L.	100,00%	100,00%
Realia Rom Real Estate, S.R.L.	100,00%	100,00%
Realia Patrimonio, S.L.U.	100,00%	100,00%
Asuntos Generales Inmobiliarios	0,58%	100,00%
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	34,00%	34,00%
Realia Contesti S.R.L.	99,00%	100,00%
Realia Zarea S.R.L.	99,00%	100,00%
Guillena Golf S.L.	100,00%	100,00%
<b>TOTAL GRUPO</b>		
Astaco, S.A.	50,00%	50,00%
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	33,36%	33,36%
Marina San Antonio Abad, S.L.	50,00%	50,00%
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	30,57%	33,42%
Ronda Norte Denia, S.L.	32,63%	32,63%
<b>TOTAL ASOCIADAS</b>		



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
3<sup>o</sup> de 1980



0J3161298



906536272

09/2008

## 2) Situación patrimonial:

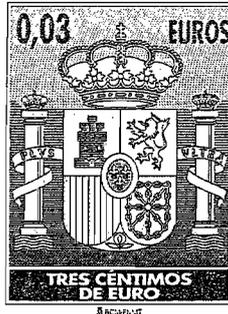
Compañía	Miles de euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
		Explotación	Neto			
Servicios Índice, S.A. (b)	8.000	(187)	(54)	2.830	10.776	-
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L. (b)	1.007	134	162	507	1.676	1.221
R y G 55 Promociones Alcarreñas, S.L. (a)	5.900	(680)	(849)	11.412	16.463	1.224
Noralía, S.A. (a)	5.700	(53)	(13.756)	25.608	17.552	-
Realia Business Portugal Unipessoal Lda. (b)	250	(813)	(111)	(54)	85	-
Retingle, S.L.(a)	21.481	7.898	5.117	(3.172)	23.426	3.307
Valaise, S.L.(b)	10			(1)	9	-
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO (b)	2.030	(453)	(555)	(1.130)	345	-
Mindaza, S.L. (b)	60	(1)	3	(12)	51	-
Halduria, S.L.(b)	10			(1)	9	-
Realia Rom Real Estate, S.R.L. (b)	941	(167)	(215)	(253)	473	-
Realia Patrimonio, S.L.U.(a)	100.000	41.723	22.980	427.214	550.194	60.479
Asuntos Generales Inmobiliarios (b)	4.147	(55)	152	11.883	16.182	-
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L. (a)	2.118	4.516	2.882	(2.165)	2.835	1.025
Realia Contesti S.R.L. (b)	2.846	(57)	(115)	6.637	9.368	-
Realia Zarea S.R.L. (b)	4.325	(171)	71	(260)	4.136	-
Guillena Golf S.L. (b)	80	(536)	(364)	720	436	-
<b>TOTAL GRUPO</b>	<b>158.905</b>	<b>51.098</b>	<b>15.348</b>	<b>479.763</b>	<b>654.016</b>	<b>67.256</b>
Astaco, S.A. (b)	7.766	(370)	(153)	(1.241)	6.372	-
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (b)	20	(31)	(554)	42.222	41.688	-
Marina San Antonio Abad, S.L. (b)	200	(1)		(2)	198	-
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (a)	27.800	12.947	(590)	(1.263)	25.947	-
Ronda Norte Denia, S.L. (b)	475	175	141	(177)	439	-
<b>TOTAL ASOCIADAS</b>	<b>36.261</b>	<b>12.720</b>	<b>(1.156)</b>	<b>39.539</b>	<b>74.644</b>	<b>-</b>

(a) Cuentas anuales auditadas por Deloitte, S.L.

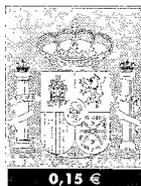
(b) Cuentas anuales no auditadas.



**CLASE 8.ª**  
L. 11.000 10.000 00.000



0J3161299

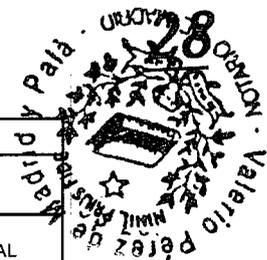


9C6536273

09/2008

## 3) Inversiones:

Compañía	Miles de euros			
	Valor en libros			
	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	TOTAL
Servicios Índice, S.A.	6.498	-	-	6.498
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	514	-	-	514
R y G 55 Promociones Alcarreñas, S.L.	5.295	-	-	5.295
Noralia, S.A.	2.907	-	-	2.907
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	2.449	253	(1.904)	545
Retingle, S.L.	10.762	-	-	10.762
Valaise, S.L.	10	-	(1)	9
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO	2.029	(1.645)	(2.029)	-
Mindaza, S.L.	60	3	(9)	51
Halduria, S.L.	10	-	(1)	9
Realia Rom Real Estate, S.R.L.	941	(217)	(352)	589
Realia Patrimonio, S.L.U.	552.960	-	-	552.960
Asuntos Generales Inmobiliarios	93	-	-	93
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	1.628	(362)	(362)	1.266
Realia Contesti S.R.L.	12.277	(2.709)	(2.709)	9.568
Realia Zarea S.R.L.	4.282	-	-	4.282
Guillena Golf S.L.	800	(364)	(364)	436
<b>TOTAL GRUPO</b>	<b>603.515</b>	<b>(5.041)</b>	<b>(7.731)</b>	<b>595.74</b>
Astaco, S.A.	3.864	(573)	(678)	3.186
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	20.179	-	-	20.179
Marina San Antonio Abad, S.L.	100	-	-	100
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	61.401	-	-	61.401
Ronda Norte Denia, S.L.	155	46	(12)	143
<b>TOTAL ASOCIADAS</b>	<b>85.699</b>	<b>(527)</b>	<b>(690)</b>	<b>85.009</b>
<b>TOTAL</b>	<b>689.216</b>	<b>(5.568)</b>	<b>(8.421)</b>	<b>680.793</b>



Se describen a continuación las operaciones más significativas realizadas durante el ejercicio 2008:

**a) Adquisición de la Sociedad Realia Contesti, S.R.L.**

Con fecha 1 de febrero de 2008, la Sociedad, junto con Realia Rom Real State, S.R.L., adquieren el 99% y 1%, respectivamente, de la sociedad SC Parnu Real State, S.R.L., posteriormente modificada su denominación social a Realia Contesti, S.R.L., con domicilio en Bucarest (Rumanía). El coste de la inversión de la Sociedad ha sido de 12.277 miles de euros.

**b) Constitución de la Sociedad Zarea, S.R.L.**

Con fecha 21 de enero de 2008, la Sociedad, junto con Realia Rom Real Estate, S.R.L., constituyen la sociedad Realia Zarea, S.R.L. con domicilio en Bucarest (Rumanía). El coste de la inversión de la Sociedad ha sido de 4.282 miles de euros.

**c) Constitución de la Sociedad Guillena Golf, S.L.**

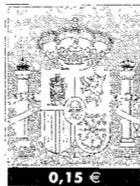
Con fecha 20 de junio de 2008, la Sociedad constituye junto con Hato Verde Golf, con domicilio en Sevilla (España), S.L. la sociedad Guillena Golf, S.L., con una participación del 75%. Con fecha 6 de agosto de 2008, la Sociedad adquiere el 25% restante de la participación en Guillena Golf, por un importe de 200 miles de euros. El importe total de la adquisición asciende a 800 miles de euros.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
SERVICIOS



0J3161300



9C6536274

09/2008

**d) Reducción del coste de participación en la Sociedad Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.**

Con fecha 9 de mayo de 2008 se elevó a público la reducción de capital llevada a cabo por Fomento Inmobiliario Levantino acordada en la Junta General del 7 de febrero de 2008, produciendo consecuentemente una devolución a la Sociedad, sin variación del porcentaje de participación, por importe de 2.037 miles de euros.

**e) Reducción del coste de participación en la Sociedad Portfolio Inmobiliario Unipessoal LDA**

Durante el ejercicio 2008, Portfolio Inmobiliario Unipessoal ha procedido a la devolución de 5.000 miles de euros correspondiente a la aportación suplementaria efectuada por la Sociedad en ejercicios anteriores. Esta devolución no ha supuesto modificación en el porcentaje de participación ostentado por la Sociedad.

**f) Reducción del coste de participación en la Sociedad Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.**

Se ha producido una disminución en el importe de la participación como consecuencia de la reducción del valor nominal de las acciones, con la consiguiente devolución a los socios. La devolución efectuada a la Sociedad asciende a 370 miles de euros, sin que se haya producido variación en el porcentaje de participación.

**g) Incremento de la participación en la Sociedad RyG 55 Promociones Alcarreñas, S.L.**

Con fecha 18 de diciembre de 2008, Realía Business acude a la ampliación de capital de la Sociedad, en la que adquiere un porcentaje adicional del 5,69% por importe de 3.000 miles de euros.

Ninguna de las sociedades en las que la Sociedad mantiene participaciones cotiza en mercados oficiales.

Durante el ejercicio 2008 se ha registrado el siguiente movimiento en las correcciones valorativas sobre participaciones en capital, con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta:

Deterioros	Miles de Euros			
	01/01/2008	Entradas	Reversiones	31/12/2008
Provisiones Empresas del Grupo	(2.690)	(5.297)	256	(7.731)
Provisiones Empresas Asociadas	(163)	(573)	46	(690)
<b>Total deterioro</b>	<b>(2.853)</b>	<b>(5.870)</b>	<b>303</b>	<b>(8.421)</b>

**9.4 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros**

**9.4.1 Información cualitativa**

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

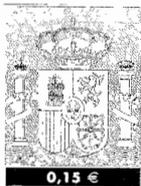


**CLASE 8.ª**

1.000.000.000.000



0J3161301



906536275

09/2008



a) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a sus deudas comerciales y, en su caso, deudas por arrendamientos, puesto que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido, todo lo cual hace que el riesgo de crédito no sea significativo. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección de la Sociedad 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. El 51% de la totalidad de dichos aplazamientos cuentan con garantía real o avales de entidades financieras.

b) Riesgo de liquidez:

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán durante los próximos ejercicios.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería consolidadas para el ejercicio 2009, elaborado sobre una base mínima de negocio recurrente, sin considerar operaciones extraordinarias de venta de suelos o activos inmovilizados, arroja una previsión de cobros de 148,4 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 294,8 millones de euros, da lugar a un cash flow neto negativo de 146,4 millones de euros. Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad tiene un disponible en caja y líneas de crédito de 65,3 millones de euros y una deuda con vencimiento en 2009, fundamentalmente vinculada a la actividad promotora, que asciende a 754,5 millones de euros.

La Sociedad a día de hoy no conoce que existan problemas de liquidez dentro del área de patrimonio y tiene cerrada la financiación a largo plazo de dicha actividad, desarrollada a través de Realía Patrimonio, S.L. y sus sociedades dependientes, y para el área de promoción inmobiliaria está negociando con las entidades financieras acreedoras la renovación de su financiación.

Considerando la calidad de los activos inmobiliarios del área de promoción y el relativamente reducido endeudamiento sobre el valor de mercado de los activos inmobiliario, los Administradores estiman que dichas negociaciones finalizarán en un corto periodo de tiempo de forma satisfactoria para la Sociedad.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

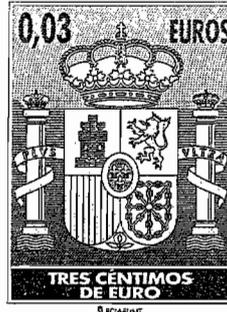
Debido a las fluctuaciones y a la volatilidad de los mercados monetarios se producen cambios en los tipos de interés que con llevan variaciones en la carga financiera derivada de la deuda de la Sociedad. Con el objetivo de estar en la posición más adecuada para los intereses de la Sociedad, se mantiene una política activa en la gestión del riesgo de tipo de interés.

Dada la naturaleza de las actividades de la Sociedad, estrechamente ligadas a la inflación, la política financiera del mismo consiste en procurar que tanto los activos financieros circulantes, que proporcionan una cobertura natural a los pasivos financieros circulantes, como la deuda de la Sociedad, queden, en parte, referenciados a tipo de interés variable. No existen coberturas de tipo de interés debido principalmente, a que la deuda está basada en la contratación de pólizas de crédito.

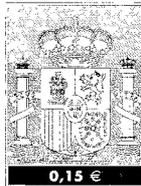
Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad no presenta riesgo significativo.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
GACETA DE



0J3161302



9C6536276

09/2008



### 10. Existencias

El movimiento experimentado por el epígrafe "Existencias", es el siguiente:

	Miles de euros				
	01/01/2008	Adiciones	Retiros	Trasposos	31/12/2008
Terrenos y solares	585.007	49.276	(17.098)	56.741	673.926
Obra en curso de construcción ciclo largo	166.784	25.564	(252)	(132.681)	59.415
Obra en curso de construcción ciclo corto	198.117	73.434	-	(150.700)	120.851
Edificios terminados	115.034	6	(126.985)	210.919	198.974
Anticipos	21.221	21.441	(39.150)	-	3.512
Otros	60	-	-	-	60
Provisiones de terrenos y solares	(9.148)	(78.409)	473	3.039	(84.045)
Provisiones de productos en curso, terminados y otros	(72)	(4.383)	7	-	(4.448)
<b>Total</b>	<b>1.077.003</b>	<b>86.929</b>	<b>(183.005)</b>	<b>(12.682)</b>	<b>968.245</b>

Durante el ejercicio 2008 las adiciones más significativas habidas en el epígrafe de "Terrenos y solares" han sido las siguientes:

	Provincia	Miles de Euros
La esencia de Sabadell	Barcelona	15.083
Fuente San Luis	Valencia	6.130
Patraix	Valencia	6.063
Hato Verde	Sevilla	4.807
Valdebebas	Madrid	1.849
Arroyo de la Encomienda	Valladolid	1.976
Nueva Condomina	Murcia	1.795
El Nou Lledoner	Barcelona	1.305
		<b>39.008</b>

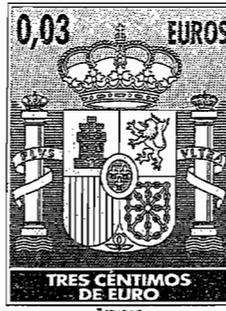
Con motivo de la aportación de rama de actividad realizada por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. durante el ejercicio 1993, la Sociedad recibió, entre otros, el solar Valdemoro (Madrid), al que se efectuaron reasignaciones sobre el valor contable aportado por importes de 1.044 miles de euros. Durante el ejercicio 2008 se ha realizado un ajuste de carácter fiscal por importe de 85 miles de euros. La reversión total a origen asciende a la cantidad de 586 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2008, se ha dotado una provisión en existencias por valor de 82.792 miles de euros con cargo a los epígrafes "Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación" y "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Dicha provisión ha sido constituida para reducir el coste al que se encuentran registradas las existencias a su valor neto de realización, obtenido éste de la tasación realizada al cierre de ejercicio por expertos independientes.

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



CLASE 8.<sup>a</sup>  
CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161303



906536277

09/2008



Suelos	Provincia	Miles de Euros
Valdemoro R-7	Madrid	3.267
Algete	Madrid	90
Resto suelos y otros		155
		<b>3.512</b>

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

Al 31 de diciembre de 2008, existen activos incluidos en el epígrafe de existencias por un importe total de 24.843 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones cuyo saldo al 31 de diciembre de 2008 asciende a 13.429 miles de euros (véase Nota 14).

El detalle de los traspasos es el siguiente:

	Miles de euros					Total
	Traspasos a Terrenos y solares	Traspasos a Obra en Curso	Traspasos de Obra en Curso	Traspasos a Producto Terminado	Traspasos a Inversiones Inmobiliarias	
Terrenos y solares	60.424	(3.479)	-	(204)	-	56.741
Obra en curso de ciclo largo	(58.385)	3.353	(73.208)	(4.441)	-	(132.681)
Obra en curso de ciclo corto	(2.039)	126	73.208	(221.995)	-	(150.700)
Edificios terminados	-	-	-	226.640	(15.721)	210.919
Provisiones	-	-	-	-	3.039	3.039
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>(12.682)</b>	<b>(12.682)</b>

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2008 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 100.711 miles de euros, de los cuales 67.224 miles de euros se han materializado en pagos o efectos comerciales y otros medios y se encuentran registrados como "Anticipos de clientes" en el epígrafe "Acreedores comerciales" del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2008.

Al 31 de diciembre de 2008 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 11.864 miles de euros. Compromisos por importe de 10.644 miles de euros se han materializado con pagos de 3.357 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 2008.

Tal y como se describe en la Nota 4-g, la Sociedad ha capitalizado los gastos financieros incurridos durante el ejercicio, y que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. El importe capitalizado por este motivo al cierre del ejercicio 2008 ha sido de 10.996 miles de euros.

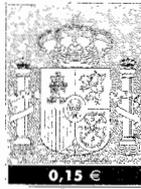
El valor razonable de las existencias de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2008, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por CB Richard Ellis, tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende, aproximadamente, a 1.199.134 miles de euros. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.



**CLASE 8.ª**  
8.ª CLASE



0J3161304



906536278

9/2008

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Existencias" del balance situación adjunto ha sido el siguiente:

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Reversiones	Trasposos	Saldo final
Deterioro de existencias	(9.220)	(82.792)	480	3.039	(88.493)



El importe registrado por deterioros al cierre del ejercicio 2008 corresponde al deterioro del valor en libros respecto del valor neto de realización de las existencias.

#### 11. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de euros 2008
Clientes y deudores	17.320
Clientes Empresas del Grupo y Asociadas	699
Deudores varios	1.432
Personal	2
Activos por impuesto corriente (Notas 11 y 16.1)	2.425
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Notas 11 y 16.1)	7.839
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>29.717</b>

El saldo de clientes en activos corrientes del balance de situación recoge los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos que vencerán durante el ejercicio 2009.

Los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos cuyo vencimiento es posterior al año 2009, se encuentran recogidos en el epígrafe de "Otros activos no corrientes" en activos no corrientes del balance de situación adjunto.

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

#### 12. Patrimonio Neto y Fondos propios

Al 31 de diciembre de 2008 las acciones de la Sociedad cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2008 y la cotización media del último trimestre ascienden a 1,55 y 1,95 euros por acción, respectivamente.

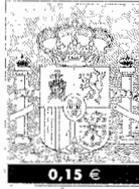
Al 31 de diciembre de 2008 el capital social está representado por 277.376.322 acciones al portador de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas en la forma siguiente:



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
SERIE 8001 6 00-00001 07



0J3161305



9C6536279

09/2008

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



#### Otras participaciones significativas

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

	Porcentaje de Participación
Interprovincial, S.L.	5%
Compañía Meridional de Inversiones, S.A.	5%
Grupo Prasa	5%
Grupo Lualca	5%

#### 12.1 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 la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. 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.

Al cierre del ejercicio 2008 esta reserva de encontraba completamente constituida.

#### 12.2 Acciones Propias

Al cierre del ejercicio 2008 la Sociedad tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de acciones	Valor nominal (euros)	Precio medio de adquisición (euros)	Coste total de adquisición (miles de euros)
Acciones propias al cierre del ejercicio 2008	6.824.846	0,24	6,16	42.009

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, el Consejo de Administración no ha tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias antes indicadas.

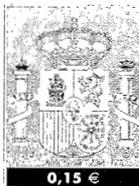
Con fecha 30 de julio de 2008 la Sociedad ha firmado un contrato de equity swap con una entidad financiera, de un año de duración. El subyacente del contrato son las 6.824.846 acciones que la Sociedad



**CLASE 8.ª**  
844 845 846 847 848 849



0J3161306



9C6536280

09/2008

tiene registradas en autocartera, a un precio de ejercicio de 2,95 €/acción. El coste de la operación es el importe neto entre el dividendo a percibir y los intereses a pagar.

### 12.3 Reserva indisponible

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

### 12.4 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.

## 13 Provisiones y contingencias

### 13.1 Provisiones

El detalle de las provisiones del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio 2008, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

Provisiones a largo plazo	Miles de euros			
	01-01-2008	Dotaciones	Aplicaciones	31-12-2008
Provisión de garantías	23.518	3.164	(11.000)	15.682
Otras provisiones	4.413	4.836	(4.413)	4.836
<b>Total a largo plazo</b>	<b>27.931</b>	<b>8.000</b>	<b>(15.413)</b>	<b>20.518</b>

Provisiones a corto plazo	Miles de euros	
	01-01-2008	31-12-2008
Provisión de garantías	5.387	5.387
<b>Total a corto plazo</b>	<b>5.387</b>	<b>5.387</b>

### 13.2 Contingencias

La Sociedad interviene como parte demandada en determinados contenciosos por las responsabilidades propias de la actividad que desarrolla. Los litigios que mantiene, que en número pueden ser significativos, son de importes poco relevantes considerados individualmente y no existen ninguno que resulte especialmente destacable. En cualquier caso, la Sociedad estima que el riesgo por litigios está adecuadamente provisionado en las cuentas anuales adjuntas.

## 14 Deudas (largo y corto plazo)

### 14.1 Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre del ejercicio 2008 es el siguiente:



**CLASE 8.<sup>a</sup>**

1.100.000.000



0J3161307



9C6536281

09/2008

Clases Categorías	Miles de Euros			
	Instrumentos financieros a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	Total
	2008	2008	2008	2008
Débitos y partidas a pagar	-	-	72.092	72.092
<b>Total</b>	-	-	<b>72.092</b>	<b>72.092</b>



El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas a largo plazo" es el siguiente:

	Miles de euros		
	2010	2013 y siguientes	Total
<b>Créditos de Empresas del Grupo</b>	72.000	-	<b>72.000</b>
<b>Otros pasivos financieros</b>	-	92	<b>92</b>
<b>Total</b>	<b>72.000</b>	<b>92</b>	<b>72.092</b>

La deuda registrada con Empresas del Grupo, corresponde al crédito concedido por Realía Patrimonio, cuyo vencimiento es junio de 2010.

#### 14.2 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre del ejercicio 2008 es el siguiente:

Clases Categorías	Miles de Euros			
	Instrumentos financieros a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	Total
	2008	2008	2008	2008
Débitos y partidas a pagar	774.653	-	-	774.653
Otros pasivos financieros	-	-	19.535	19.535
<b>Total</b>	<b>774.653</b>	<b>-</b>	<b>19.535</b>	<b>794.188</b>

Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

	Miles de Euros
	2008
Préstamos y otras deudas corrientes con entidades de crédito	406.035
Préstamos y otras deudas corrientes con entidades de crédito asociadas	361.797
Intereses de deudas	6.821
<b>Total</b>	<b>774.653</b>

Al 31 de diciembre de 2008 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:



**CLASE 8.ª**

CLASE 8.ª DE LA LEY DE PROTECCIÓN DE DISEÑOS INDUSTRIALES



0J3161308



906536282

09/2008

	Miles de euros	
	2008	
	Límite	Dispuesto
<b>Préstamos bancarios corrientes</b>		
Con garantía hipotecaria	39.105	13.289
Otras garantías	797.433	754.543
	<b>836.538</b>	<b>767.832</b>
Intereses de deudas corrientes		6.821
<b>Total</b>		<b>774.653</b>



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

	Miles de euros	
	2008	
	Préstamo	Intereses
<b>Préstamos bancarios corrientes</b>		
Deuda sin garantía	754.543	6.784
Hipotecario subrogable	13.289	37
<b>Total</b>	<b>767.832</b>	<b>6.821</b>

Del total saldo dispuesto de préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2008, son saldos con empresas asociadas 361.797 miles de euros, correspondientes a créditos con Caja Madrid, accionista de la Sociedad.

#### 14.3 Otros pasivos financieros

Este epígrafe recoge fundamentalmente créditos y préstamos con empresas del Grupo y Asociadas al 31 de diciembre de 2008, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Miles de Euros
	2008
Empresas del grupo	16.184
Empresas asociadas	3.351
<b>Total</b>	<b>19.535</b>

#### 15 Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

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



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
REPUBLICA ESPAÑOLA



0J3161309



906536283

09/2008

	Miles de Euros 2008
Proveedores empresas del grupo y asociadas	36.007
Proveedores:	
Proveedores por compra de suelo:	
Sin instrumento de pago	663
Con efectos comerciales	97.802
Resto proveedores	51.726
Acreedores varios	6.909
Personal	499
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	2.665
Anticipos de clientes (Notas 10 y 4-g)	67.224
<b>Total</b>	<b>263.495</b>



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.

#### 16 Administraciones Públicas y Situación fiscal

Desde el ejercicio 2007, la Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal, siendo la matriz del grupo fiscal. El grupo de consolidación fiscal, regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, 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 numero del grupo fiscal asignado es el n° 135/07.

##### 16.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

###### *Saldos deudores*

	Miles de Euros
Hacienda Pública deudora por IVA/IGIC	7.111
Hacienda Pública IVA/IGIC diferido	729
Hacienda Pública deudora por IS	2.425
<b>Total</b>	<b>10.265</b>

###### *Saldos acreedores*

	Miles de Euros
Hacienda Pública acreedora por retenciones	300
Organismos de la Seguridad Social acreedores	134
Otros	2.231
<b>Total</b>	<b>2.665</b>



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
SERVICIOS RELACIONADOS



0J3161310



9C6536284

9/2008

### 16.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades siguiente:

	Miles de euros		Total
	Aumentos	Disminuciones	
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>			<b>(17.744)</b>
Diferencias permanentes –			(2.769)
<i>Provisión cartera valores</i>	-	2.904	
<i>Recargos y sanciones</i>	34	-	
<i>Aportaciones seguro vida</i>	101	-	
Diferencias temporales –			4.683
Con origen en el ejercicio:			
<i>Cartera de valores</i>	3.920	-	
<i>Actas de inspección</i>	-	8.877	
Con origen en ejercicios anteriores:			
<i>Ventas a plazos</i>	7.476	-	
<i>Periodo de transición</i>	2.872	-	
<i>Reasignación de valores</i>	-	85	
<i>Actas de inspección</i>	-	1	
<i>Actualización de clientes</i>	-	609	
<i>Plan de pensiones</i>	-	13	
<b>Base imponible fiscal</b>			<b>(15.830)</b>



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

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de la Sociedad a 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

Año Origen	Fecha Límite de Compensación	Miles de Euros
		2008
2008	2023	15.830
		<b>15.830</b>

La Sociedad únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que no existe duda en cuanto a su recuperación (ver Nota 16.4)

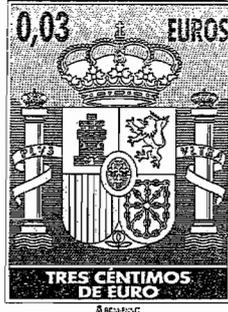
### 16.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

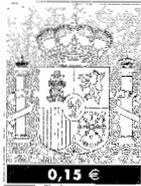
	Miles de Euros
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>(17.744)</b>



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
S. 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025



0J3161311



906536285

09/2008

Diferencias permanentes	(2.769)
Cuota al 30%	(6.154)
Impacto diferencias temporarias	-
Deducciones:	
Por doble imposición	(20.201)
Por Plan de Empleo	(15)
Compensación bases imponibles negativas:	-
Otros	1.208
<b>Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(25.162)</b>



#### 16.4 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2008 es el siguiente:

	Miles de euros
<b>Diferencias temporales (Impuestos anticipados):</b>	
Provisiones de cartera	1.335
Actualizaciones financieras	1.032
Provisión para gastos	738
Otros	160
<b>Crédito fiscal activado</b>	<b>24.965</b>
<b>Total activos por impuesto diferido</b>	<b>28.230</b>

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

El crédito fiscal que se encuentra activado al 31 de diciembre de 2008, corresponde a las pérdidas generadas en el ejercicio 2008 y a las deducciones por doble imposición no compensadas.

Al cierre del ejercicio 2008, el vencimiento de las bases imponibles negativas y de las deducciones pendientes de tomar registradas en el balance de situación adjunto era el siguiente:

	Vencimiento
<b>Bases imponibles negativas</b>	
Bases imponibles 2008	2023
<b>Deducciones pendientes y otros</b>	
Deducciones doble imposición y formación 2008	2018

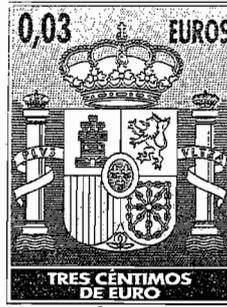
#### 16.5 Pasivos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2008 es el siguiente:

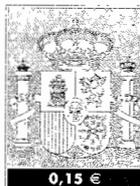
	Miles de euros
Por venta a plazos	2.510
Cartera de valores	117
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	<b>2.627</b>



**CLASE 8.ª**  
Clases de servicios de correos



0J3161312



906536286

9/2008



### 16.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2008 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2006 a 2008 para todos los impuestos Estatales que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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

## 17 Ingresos y gastos

### 17.1 Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad de la cifra de ventas se ha realizado en territorio nacional.

El desglose de las ventas por tipología de ingreso es el siguiente:

Actividad	Miles de euros
Ingresos por venta de promociones	158.763
Ingresos por venta de suelo	47.704
Ingresos por arrendamientos	65
Ingresos por prestaciones de servicios	4.047
<b>Total</b>	<b>210.579</b>

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2008, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Mercados Geográficos	Miles de euros
España:	
Andalucía	46.915
Madrid	52.851
Castilla La Mancha	16.029
Cataluña	51.173
Valencia	27.987
Canarias	15.624
<b>Total</b>	<b>210.579</b>

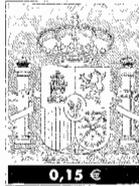


**CLASE 8.ª**

INDUSTRIAL Y COMERCIAL



0J3161313



9C6536287

9/2008

### 17.2 Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2008, es el siguiente:

	Miles de euros		
	Compras	Variación Suelo	Total
Terrenos y solares	(52.877)	82.438	29.561
Obras y servicios	(84.007)	-	(84.007)
Deterioro de existencias	(77.935)	-	(77.935)
	<b>(214.819)</b>	<b>82.438</b>	<b>(132.381)</b>



### 17.3 Detalle de compras según procedencia

La totalidad de las compras efectuadas por la Sociedad durante el ejercicio 2008, se han realizado en territorio nacional.

### 17.4 Cargas sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" del ejercicio 2008 presenta la siguiente composición:

	Miles de euros
<b>Cargas sociales:</b>	
Aportaciones planes de pensiones	(516)
Otras cargas sociales	(2.094)
<b>Total</b>	<b>(2.610)</b>

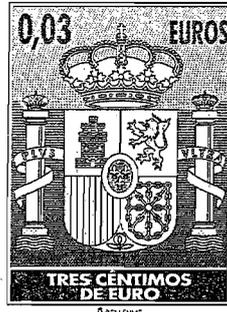
### 17.5 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros ha sido el siguiente:

	Miles de euros
<b>Ingresos de participaciones en capital:</b>	
Fomento Inmobiliario Levantino	1.221
RyG 55 Promociones Alcarreñas	1.224
Retingle	3.307
Realia Patrimonio	60.479
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios	1.024
Ingresos por aplicación interés efectivo	1.355
Otros ingresos financieros	479
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>69.089</b>
<b>Gastos por aplicación de interés efectivo</b>	<b>(5.343)</b>
Gastos financieros por intereses de deuda	(39.641)
Gastos financieros capitalizados	10.996
<b>Total gastos financieros</b>	<b>(33.988)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros</b>	<b>(5.541)</b>
<b>Resultado financiero</b>	<b>29.560</b>



**CLASE 8.ª**  
SERVICIOS POSTALES



0J3161314



9C6536288

9/2008

**18 Operaciones y saldos con partes vinculadas****18.1 Operaciones con vinculadas**

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2008 es el siguiente:

	Miles de euros		
	Empresas del Grupo	Negocios conjuntos	Empresas Asociadas
Ventas	63	-	-
Prestación y recepción de servicios	3.262	-	12
Consumo de terrenos y solares	(565)	-	(257)
Obras y servicios realizados por otras empresas	(39.327)	-	(394)
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	543	-	113
Servicios exteriores	(1.463)	-	(314)
Dividendos	67.255	-	-
Ingresos financieros	129	178	17
Gastos financieros	(5.296)	(120)	(16.631)
<b>TOTAL</b>	<b>24.601</b>	<b>58</b>	<b>(17.454)</b>

**18.2 Saldos con vinculadas**

El importe de los saldos en balance con vinculadas, al 31 de diciembre de 2008, es el siguiente:

	Miles de euros		
	Empresas del Grupo	Negocios conjuntos	Empresas Asociadas
<b>Inversiones a largo plazo:</b>			
Inmobiliarias	18	-	-
Instrumentos de patrimonio	595.785	23.465	61.544
Otros activos financieros	171	-	207
<b>Existencias</b>		90	
<b>Deudores comerciales</b>	674	-	22
<b>Inversiones a corto plazo:</b>			
Créditos a empresas	5.355	4.010	5
<b>Tesorería y equivalentes</b>	-	-	1.475
<b>Deudas a largo plazo</b>	(72.000)	-	-
<b>Deudas a corto plazo</b>	(16.184)	-	(369.699)
<b>Acreedores comerciales</b>	(8.206)	-	(27.717)
<b>TOTAL</b>	<b>505.613</b>	<b>27.565</b>	<b>(334.163)</b>

**18.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección**



CLASE 8.<sup>a</sup>

ESTADO ESPAÑOL



0J3161315



9C6536289

9/2008

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2008 por los miembros del Consejo de Administración alta dirección de Realia Business, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:



	Miles de euros				
	Sueldos	Dietas	Otros conceptos	Planes de pensiones	Primas de seguros
Consejo de Administración Alta Dirección	1.372	1.172	3	25	25
	2.050	-	5	58	11
	<b>3.422</b>	<b>1.172</b>	<b>8</b>	<b>83</b>	<b>36</b>

**18.4 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores.**

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

- 1) En relación con la participación que tienen en el capital de otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., así como los cargos o funciones que en ellas ejerzan:
  - a) El Consejero D. Íñigo Aldaz Barrera declaró que participa en una empresa familiar de carácter patrimonial denominada Imbal, S.A., en la que es titular de una participación del 20%, y de la que es Consejero.
  - b) El Consejero CARTERA DEVA, S.A. declaró que participa en las sociedades Eurocis, S.A., en la que ostenta una participación del 95,74% y Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., en la que es Consejero.
  - c) Los Consejeros E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L., D. Fernando Falcó Fernández de Córdova y D. Rafael Montes Sánchez, declararon que participan en la Sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., en la que son titulares de una participación inferior al 0,050%, y en la que son Consejeros.
  - d) El resto de los Consejeros han declarado que no ostentan participaciones en el capital de entidades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.
- 2) En relación con la realización por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.:
  - a) El Consejero Mediación y Diagnóstico, S.A. declaró que realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vocal de los Consejos de Administración de las sociedades Ged Real Estate Eastern Investments, S.A., Ged Real Estate, S.A., Global Vía Infraestructuras, S.A. y Tasaciones Madrid, S.A.
  - b) El Consejero Participaciones y Cartera de Inversión, S.L., declaró que realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vocal de los Consejos de Administración de las sociedades Ged Real Estate Eastern Investments, S.A., Ged Real Estate, S.A., Global Vía Infraestructuras, S.A. y Mapfre Inmuebles, S.A.
  - c) El Consejero Valoración y Control, S.L. declaró que sí realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vicepresidente del Consejo de Administración de las sociedades Ged Real Estate Eastern Investments, S.A. y Ged Real



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
E.C. 1981. 10. 10. 1981. 10.



0J3161316



9C6536290

9/2008

Estate, S.A., y como Vocal de los Consejos de Administración de las sociedades Espacio Joven Hogares, S.L., Gestecam Vivienda Joven, S.L., Imasinter Vivienda Joven, S.L., Interioflux Alcorcón Vivienda Joven, S.L., Avanza Madrid Vivienda Joven, S.L., Grupo Valenciano de Alquiler Protegido, S.L., Hogar y Patrimonio Vivienda Joven, S.L., Valor Vivienda en Alquiler, S.L., Mapfre Inmuebles, S.A. y Global Vía Infraestructuras, S.A.

- d) El resto de Consejeros han declarado que no realizan por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.
- 3) Respecto a los miembros del Consejo que asumen cargos en las sociedades en las que REALIA Business, S.A. participa directa o indirectamente, el detalle es el siguiente:
- a) D. Ignacio Bayón Marín es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas REALIA Business, S.A., HERMANOS REVILLA, S.A., PLANIGESA, S.A., BOANE 2003, S.A.U., y de las Sociedades francesas SIIC DE PARIS y SIIC DE PARIS 8<sup>eme</sup>. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de la Sociedad española REALIA PATRIMONIO, S.L.U., y de las Sociedades rumanas REALIA CONTESTI, S.R.L. REALIA ROMANIA, S.R.L. y REALIA ZAREA, S.R.L.
- b) D. Íñigo Aldaz Barrera es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas REALIA Business, S.A., HERMANOS REVILLA, S.A., PLANIGESA, S.A., BOANE 2003, S.A.U. y de la Sociedad portuguesa STUDIO RESIDENCE IBERIA, S.A. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de las Sociedades españolas HALDURIA, S.L.U., MINDAZA, S.L.U., VALAISE, S.L.U. y de las Sociedades rumanas REALIA CONTESTI, S.R.L. REALIA ROMANIA, S.R.L. y REALIA ZAREA, S.R.L.; y representante de uno de los consejeros de las Sociedades francesas SIIC DE PARIS y SIIC DE PARIS 8<sup>eme</sup>. Por último, es Administrador Único de la Sociedad portuguesa REALIA BUSINESS PORTUGAL - UNIPESSOAL, LDA, y de las Sociedades polacas WILANOW REALIA POLSKA, ZOO y REALIA POLSKA INWESTYCJE SPOLKA, ZOO.

## 19 Información sobre medio ambiente

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del Grupo. Por este motivo, no se incluyen los desgloses específicos en esta memoria.

## 20 Otra información

### 20.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2008, detallado por categorías, es el siguiente:

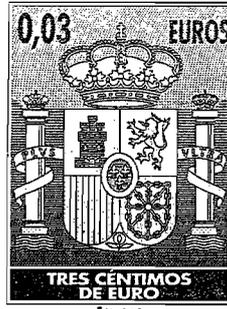
Categorías	Número de personas empleada
Consejeros	2
Alta Dirección	6
Directivos y titulados superiores	57
Técnicos y titulados medios	32
Personal administrativo	62
Total	159

Asimismo, la distribución por sexos al término del ejercicio 2008, detallado por categorías, es el siguiente:



**CLASE 8.ª**

Clase 8.ª de la Clasificación de Madrid



0J3161317



9C6536291

9/2008



Categorías	2008	
	Hombres	Mujeres
Consejeros	2	-
Alta Dirección	6	-
Directivos y titulados superiores	38	19
Técnicos y titulados medios	26	6
Personal administrativo	14	48
<b>Total</b>	<b>86</b>	<b>73</b>

### 20.2 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2008, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor han sido los siguientes:

Categorías	Miles de Euros			
	Auditoría de cuentas	Otros servicios de verificación	Asesoramiento fiscal	Otros servicios
Deloitte, S.L.	80	36	-	-
<b>Total</b>	<b>80</b>	<b>36</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 21 Hechos posteriores

La Sociedad está negociando con las entidades financieras acreedoras la renovación de la financiación del área promociones. Los Administradores de la Sociedad estiman que dichas negociaciones finalizaran en un corto periodo de tiempo.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
CORREOS Y TELÉGRAFOS



0J3161318



9C6536292

9/2008



**Informe de Gestión Realía Business S.A.  
Correspondiente al Ejercicio 2008**



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
A. 0.03



0J3161319



906536293

9/2008

## INFORME DE GESTION REALIA BUSINESS S.A. 2008

La estructura societaria de Realia Business S.A. tiene 2 grandes bloques:

- a) Sociedades de carácter Patrimonial, normalmente dependientes de Realia Patrimonio (participada 100% por Realia Business),
- b) Las sociedades cuya actividad está orientada a la gestión de suelo y desarrollo de promociones de viviendas (1ª y 2ª residencia); entre éstas última está la sociedad Matriz, Realia Business S.A.

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

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

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

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

### PRINCIPALES ADQUISICIONES Y ENAJENACIONES DE INMOVILIZADO FINANCIERO:

Durante el ejercicio 2008 se incorporaron al grupo dos nuevas sociedades en las que Realia Business, S.A. participan en el 99%. La primera Realia Zarea, S.R.L., y la segunda Realia Contesti, S.R.L., ambas domiciliadas en Rumania.

Durante el ejercicio 2008 se constituyó una nueva sociedad, Guillena Golf, S.L., participada por Realia Business, S.A. en un 100 %.

También en este año Realia Business, S.A. aumentó su participación en RyG-55 Promociones Alcarreñas, pasando del 51 % al 56,69%.

### Comparabilidad de la Información:

La aprobación del nuevo Plan General de Contabilidad RD 1514/2007 con fecha 16 de noviembre de 2007 y su aplicación desde el 01 de Enero de 2008, y lo recogido en su disposición adicional primera que permite la no reformulación de los estados financieros de 2007, hace que la comparabilidad de los 2 ejercicios no sea posible. La adaptación al NPGC se hace con el balance de apertura al 1 de Enero 2008.

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

Algunas magnitudes significativas son:

### Cifra de negocios:

La cifra de negocios ha alcanzado la cifra de 210,6 M. €, de la que el 77,4 % corresponde a la entrega de promociones inmobiliarias y el 22,6 % a la venta de suelo. El descenso respecto a 2007 ha supuesto el 54,7 %, motivado por la constante y creciente desaceleración del sector inmobiliario, así como de la restricción del crédito y la previstas tasas negativas de crecimiento del PIB que hacen que el grado de confianza de



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
SERVICIOS FINANCIEROS



0J3161320



9C6536294

9/2008

los compradores de viviendas haya disminuido; a pesar de que siga existiendo una demanda latente de producto residencial.

**Ebitda:**

El Ebitda asciende a la cifra de 32,1 M.€, que supone una caída de 80 % respecto al ejercicio precedente, motivado por lo expuesto en el apartado cifra de ingresos, así como la prácticamente nula compraventa de suelos en comparación con el ejercicio 2007.

**Amortizaciones y Provisiones:**

Las amortizaciones corresponden a elementos de inmovilizado que dentro de Realia Business no son significativos.

Por otro lado las provisiones por depreciación de activos han supuesto un impacto de 85,9 M. € que, con respecto a los 9,3 M € del 2007, supone un importante incremento, debido a la actual situación del mercado de suelo y residencial que ha llevado a elevadas pérdidas de valor en todo el sector.

Las provisiones efectuadas corresponden básicamente a suelos o activos adquiridos en los 2 últimos años y que por tanto su valor contable es igual o próximo al valor de mercado de los años 2006 y 2007, por lo cual ante una caída de valor son los que necesitan ser provisionados.

Por otro lado Realia tiene valorados todos sus activos a valores históricos, no habiendo sufridos revalorizaciones por fusiones o puesta de valor a mercado, existiendo por tanto plusvalías latentes que Realia no ha afluado.

**Resultado Financiero Neto:**

Alcanza la cifra de 29,6 M. € negativos, y corresponde a la retribución del endeudamiento financiero e intragrupo que tiene la sociedad. Al cierre del ejercicio el coste medio de la deuda es del 4,51 %, que al igual que todo el sistema financiero ha sufrido las alteraciones del referencial Euribor y su constante incremento.

El grupo Realia, con motivo de la implantación del nuevo Plan General de Contabilidad ha cambiado el criterio de no capitalización de gastos financieros que se había llevado hasta el año 2007, este cambio de criterio ha supuesto una capitalización de 11 M.€ en activos en curso o en los suelos urbanizándose o promociones en curso que no se entreguen en el año 2008.

**Resultado Neto:**

Después del impacto fiscal, el resultado neto atribuible ha sido de 7,4 M.€ que representa un 3,5 % sobre la cifra de negocio, con una caída respecto al 2007 del 91,7 %.

A pesar de la contracción del mercado, si eliminásemos el efecto de la constitución de provisiones por deterioro de activos, el resultado neto habría alcanzado el importe de 67,5 M €.

**Datos de cartera ventas:**

Durante el ejercicio 2008 se han formalizado 66,4 M.€ de preventas de 283 unidades inmobiliarias, que junto con la cartera existente al inicio del periodo y las entregas y anulaciones realizadas durante todo el año, nos lleva a una cartera de preventas de 100,3 M.€ que corresponde a 372 unidades. Asimismo la reserva de suelo alcanza 1,36 M. de m2 en la sociedad Matriz Realia Business.

Es significativo que como consecuencia de la situación del sector inmobiliario, de la falta de financiación y del entorno macroeconómico, se han producido anulaciones de preventas firmadas en este ejercicio o en anteriores por importe de 88,7 M.€, que ya se encuentran descontados de stock de preventas indicado.

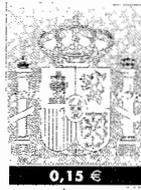




**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CORREO DE ESPAÑA



0J3161321



906536295

9/2008

**Situación Financiera:**

Podemos resumir la estructura de la deuda de Realia Business en los siguientes parámetros:

Créditos/préstamos corporativos	754,5 M €
Prestamos hipotecarios subrogables	13,3 M €
Intereses devengados	6,8 M €
<b>Total deuda financiera bruta</b>	<b>774,6 M €</b>
Tesorería	3,4 M €
Equivalentes de tesorería	-- M €
<b>Total deuda financiera neta</b>	<b>771,2 M €</b>



El incremento de la deuda neta respecto a 2007 ha sido de 38,5 % que se justifica por la caída de ingresos y la bajada del apalancamiento comercial por vencimientos de créditos comerciales que ha supuesto 107,4 M €.

Los vencimientos de la deuda bruta por créditos/préstamos corporativos se producen en el 2009, mientras la deuda por Préstamos hipotecarios subrogables vencerá con las entregas de los activos de las promociones a los que esta asociada.

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

**Valoración de Activos:**

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

	2008	2007
Valoración activos patrimonio	12,0 M	3,3 M
Valoración activos promoción y suelo	1.199,2 M	1.757,98 M
Valoración activos participación financiera	3.131,4 M	3.614,06 M
<b>Total Valor de los Activos</b>	<b>4.342,5 M</b>	<b>5.375,34 M</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>  
CORREO



0J3161322



9C6536296

9/2008

El descenso de la valoración de los activos de promoción y suelo, obedece fundamentalmente a:

- 1) Falta de compra de activos para reponer las entregas efectuadas durante 2008.
- 2) Importante caída del valor de todos los suelos del grupo, motivada por la situación general del sector, donde la falta de operaciones de compraventa ha sido una constante y las expectativas que se tienen en el corto plazo.



Con estos datos de valoración y enfrentados al importe de la deuda neta del Grupo Realía, debemos destacar el bajo LTV (Loan to value) que se sitúa en torno al 44 %.

#### Datos Bursátiles - Dividendo y Beneficio por acción:

El difícil ejercicio 2008 que ha tenido toda la economía mundial y evidentemente la española, se ha visto reflejado en los mercados bursátiles.

El valor Realía no ha sido ajeno a dichas turbulencias económicas y que se han visto acentuadas en el sector inmobiliario. Todo este contexto ha hecho que la acción haya tenido una mala evolución que queda reflejada en los siguientes datos:

Cotización al cierre 2008 (€/acción)	6,50
Cotización al cierre 2007 (€/acción)	1,55
Variación de cotización (%)	(76,2)

Capitalización bursátil al cierre (Millones €)	430
Cotización máxima del periodo	6,42
Cotización mínima del periodo	1,35
Efectivo medio diario negociado (Millones €)	0,82
Volumen Medio diario contratación (acciones)	219,160

Al cierre del ejercicio Realía tenía una autocartera de 6.824.846 acciones que representan el 2,46 % del total de acciones y a un precio medio de 6,16 € por acción.

Realía ha distribuido entre sus accionistas 0,074 euros brutos por acción durante el ejercicio 2008, mediante un dividendo complementario de 2007 y otro a cuenta del 2008 abonado en Julio, por importes de 0,014 € y 0,06 € por acción respectivamente.

Como finalmente el resultado Realía, con motivo de las dotaciones a provisiones por depreciación de activos, no ha alcanzado, el dividendo pagado a cuenta 2008 deberá aprobarse por la Junta que sea contra reservas de la compañía.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
SOLARIS



0J3161323



9C6536297

9/2008

### Acciones Propias

Durante el ejercicio 2008 el movimiento de las acciones propias ha sido el siguiente:

	Nº de acciones	Coste total de adquisición (miles de euros)
Acciones propias al cierre del ejercicio 2007	5.819.208	36.436
Adquisición de acciones propias	1.058.991	5.903
Venta de acciones propias	53.353	330
Acciones propias al cierre del ejercicio 2008	6.824.846	42.009



A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, el Consejo de Administración no ha tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias antes indicadas.

### **Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:**

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

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

#### **Riesgo de crédito**

Realia Business S.A. no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido. El resto de créditos recogidos en balance no suponen importes significativos, y aquellos que suponen algún riesgo de cobro, se hayan debidamente provisionados o tienen garantía bancaria de cobro, como es el caso de los créditos por venta de suelos. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 16,3 M€. que la compañía estima no tendrán ningún problema de cobro.

#### **Riesgo de tipo de interés**

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



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
DE MARCA COMERCIAL



0J3161324



9C6536298

9/2008

volatilidad reducida en la cuenta de resultados. Por lo que respecta a Realia Business S.A. no hay contratadas coberturas de tipos de interés debido fundamentalmente a que la deuda está basada en la contratación de pólizas de créditos, difícil de obtener cobertura que bajo normas NIF no sea considerada de carácter especulativo.



#### Riesgo de liquidez

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

La sociedad matriz y algunas sociedades dependientes del área promocional generan un cash flow negativo de para el año 2009 de 146 M. €, tras la elaboración de unos presupuestos restrictivos en ingresos y sin considerar ninguna desinversión de suelo ni de activos patrimoniales o financieros, por lo que cualquier operación de enajenación disminuiría esas necesidades.

El área patrimonial (Realia Patrimonio y sus sociedades dependientes) tienen cubiertas todas sus necesidades financieras (incluso la de los nuevos proyectos en curso) con el préstamo sindicado por importe global de 1.632 M € con vencimiento en 2017 y con amortizaciones en este periodo de solo el 20% del principal.

Durante el ejercicio 2008, el grupo Realia Business S.A. mantuvo todas sus líneas crediticias, pero la situación actual de los mercados financieros que afecta a todos los sectores económicos y especialmente al inmobiliario, ha aconsejado que actualmente Realia se encuentre negociando con el pool bancario la renovación de su deuda financiera que le dé estabilidad en el corto plazo y le permita cubrir sus necesidades financieras para el área de promociones. Se espera que en breve periodo de tiempo las negociaciones estén concluidas.

#### Riesgo de tipo de cambio

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

#### Investigación y Desarrollo:

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

#### INFORMACION CORPORATIVA:

- a) **La estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que represente.**

El capital social se fija en la cifra de SESENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA MIL TRESCIENTOS DIECISIETE EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (66.570.317,28 €), y está representado por 277.376.322 acciones numeradas de la 1 a la 277.376.322, ambos inclusive, de veinticuatro céntimos de euro (0,24€) de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta, que se registrarán por la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones complementarias.

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



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES



0J3161325



9C6536299

9/2008

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



**b) Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores.**

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

**c) Las participaciones significativas en el capital, directas o indirectas.**

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos
D <sup>a</sup> Esther Koplowitz Romero Joseu	4.726.984	83.276.409
Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A.	5.966.589	70.730.962
Inmobiliaria Lualca, S.L.	13.923.816	0
D. Luis Canales Burguillo	0	13.923.816
Interprovincial, S.L.	13.889.584	0
Grupo Pra, S.A.	13.878.816	0
Compañía Meridional de Inversiones, S.A.	0	13.871.845
Noriega, S.A.	6.080.723	7.788.077

**d) Cualquier restricción al derecho de voto.**

No hay.

**e) Los pactos parasociales.**

Dos pactos:

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

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

Ese Plan incluye como principales aspectos, los siguientes:

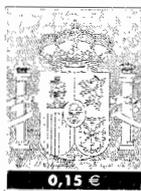
- a) Reforzar la solidez de la estructura financiera de REALIA, mediante la optimización del vencimiento de la deuda financiera, de acuerdo con la caja generada por su cartera equilibrada de activos en renta y promoción. Esta medida incluye la posibilidad de aumentar los fondos propios de REALIA, como complemento a la financiación ajena.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
TELÉGRAFOS



0J3161326



9C6536300

9/2008

- b) Estudiar la posibilidad de promover la incorporación a REALIA de algún nuevo socio, con participación significativa y estable, que aporte valor y posibilidades de desarrollo futuro de la sociedad.
- c) En línea con lo anterior, el 31 de diciembre de 2008, FCC y Caja Madrid pactaron modificar su relación contractual respecto a REALIA. Dicho acuerdo, que se encuentra publicado en las web de la CNMV y de REALIA, tuvo como consecuencia que el 31 de diciembre de 2008 FCC dejara de integrar REALIA dentro de su Grupo consolidado y, adicionalmente, previera si concurrían determinadas circunstancias, la disolución de la sociedad RB Business Holding, S.L., sociedad tenedora del 51% de las acciones de REALIA, y la adjudicación de dichas acciones, a partes iguales, a FCC y CAJA MADRID.

En consecuencia con ello:

1. REALIA Business, S.A., en Junta General Extraordinaria celebrada el día 19 de febrero de 2009, ha acordado su disolución.
  2. FCC y CAJA MADRID, en virtud de acuerdo igualmente publicado en las web de la CNMV y de REALIA, han decidido mantener el compromiso de permanencia en el capital de REALIA, aún después de la disolución de RB Business Holding, S.L., con objeto de mantener la estabilidad accionarial de REALIA y fomentar su desarrollo futuro.
- 2º) Suscrito, de una parte, por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC), de otra parte, por Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (Caja Madrid), y de otra parte por REALIA Business, S.A. (REALIA).

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

- f) **Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la sociedad.**

Nombramiento de Consejeros:

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

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

Reelección de Consejeros:

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

Evaluación de Consejeros:

De acuerdo con el apartado 4 del artículo 45º del mismo Reglamento, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será la encargada de verificar el carácter de cada consejero y revisar que cumple los requisitos para su calificación como ejecutivo, independiente o dominical. Asimismo, corresponde a esta



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CORREOS DE ESPAÑA



0J3161327



9C6536301

9/2008

Comisión la evaluación de las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, la definición de las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.

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

Remoción de Consejeros:

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

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

Modificación de los estatutos de la sociedad:

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

**g) Los poderes de los miembros del Consejo de Administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones.**

De los miembros del Consejo de Administración sólo tienen poderes generales D. Ignacio Bayón Mariné y D. Íñigo Aldaz Barrera, quienes tienen las facultades necesarias para el normal funcionamiento de la compañía. En cuanto a la posibilidad de emitir o recomprar acciones, la primera de esas facultades (emitir acciones) no la tiene ninguno de los miembros del Consejo de Administración; la segunda (recomprar) la tiene el Consejo de Administración en virtud del acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas en su sesión celebrada con carácter ordinario, el 5 de junio de 2008.

**h) Los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la sociedad está obligada legalmente a dar publicidad a esta información.**

No hay.

**i) Los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.**

Existen seis (6) empleados de la empresa con cláusulas indemnizatorias de dos años.





**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161328



9C6536302

9/2008

## PREVISIONES PARA EL AÑO 2009

### Área de Promociones:

La situación de desaceleración que se inició en el último trimestre de 2007, se ha ido acentuando a lo largo de 2008, tal y como lo demuestra las caídas de la cifra de negocios y el valor de los activos inmobiliarios.

Las previsiones para el ejercicio 2009 aventuran que se mantendrá esa desaceleración mientras el paro no se reduzca, el acceso a la financiación no se restablezca y vuelva la confianza de adquirente de viviendas; pues es constatable que existe una demanda latente de compradores de vivienda, que por los motivos expuestos anteriormente no materializan sus inversiones.

La actual situación de ajuste de la oferta y demanda en el sector inmobiliario residencial va teniendo un reflejo en la caída de los márgenes de todas las promotoras del país, y continuará en 2009.

No obstante la cartera de preventas en arras y contratos privados cubren para el 2009 un elevado porcentaje de la cifra presupuestada de entregas; esperando la dirección del Grupo que las ventas pendientes de realizar para cubrir presupuesto serán alcanzables teniendo en cuenta la situación de mercado actual y que se debe centrar en la venta del actual producto terminado o en ejecución con elevado grado de avance.

En el segmento de venta de suelo se continuará con la situación acaecida en 2008, es decir, falta de rotación de activos y así lo tiene presupuestado la dirección del Grupo.

A pesar de la situación del mercado, es estratégico para Realia el continuar con la gestión urbanística de suelos en distintos ámbitos que crearán valor a los mismo y a la compañía y que redundará en la cuenta de resultados cuando la situación de mercado se reestablezca.

### Área de Patrimonio:

Realia Business tiene canalizado su actividad patrimonial a través del subgrupo de sociedades de Realia Patrimonio (100% de Realia Business). A lo largo del 2008, se ha incorporado al portfolio de Realia 4 nuevos activos: a) edificio oficinas sito en Av. Bruselas nº 36 (Alcobendas-Madrid) con 8.856 m<sup>2</sup>; b) edificio oficinas sito en C/Alfonso XII (Madrid), con 3.803 m<sup>2</sup>; c) edificio oficinas sito en C/Musgo nº 1 y 3 (El Plantío-Madrid) con 5.382 m<sup>2</sup>. y d) Centro Comercial Outlet sito en La Nora (Murcia) con una superficie de 13.807 m<sup>2</sup>, que ha sido de desarrollo propio.

Respecto al capítulo de desinversiones, éstas han sido:

- a) Edificio oficinas sito en Madrid c/Ronda de Atocha 17, con una superficie de 7.072 m<sup>2</sup>.
- b) Varios pequeños edificios de oficinas propiedad de SIIC de Paris y de SIIC 8em, no estratégicos, y que suponían en su conjunto una superficie de 9.206 m<sup>2</sup>.

Después de todas estas entradas y salidas de activos, la superficie bruta sobre rasante en alquiler se ha incrementado un 1,1 %, pasando a ser de 498.581 m<sup>2</sup>.

Para el año 2009, entrará en funcionamiento el centro comercial denominado Leganés Plaza, que actualmente se encuentra comercializado en un 78 % y el resto de proyectos se irán adecuando a la evolución del entorno socioeconómico y de consumo.

Las expectativas macro de la economía española hacen pensar las inversiones en patrimonio en renta (oficinas y centros comerciales) se estancarán y es posible que los grados de desocupación se incrementen con el consiguiente impacto en la cuenta de explotación.

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

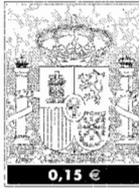
Por último, indicar que a pesar de la contracción del mercado, el Grupo Realia seguirá rotando aquellos activos en alquiler que crea que han alcanzado su madurez en la creación de valor para el accionista, que



CLASE 8.<sup>a</sup>  
EPA DEL ESTADO



0J3161329



9C6536303

9/2008

principalmente no estén ubicados en el CBD y que contribuyan al resultado del grupo, así como seguir estudiando aquellas posibles inversiones que puedan aportarle rentabilidad y valor al grupo.

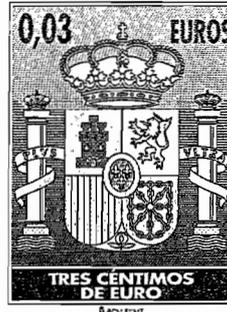
#### Hechos posteriores

En las fechas de elaboración y aprobación de los estados financieros de Realía Business S.A. ésta encuentra negociando con sus entidades financieras y las de sus filiales del área de promoción, la renovación de su deuda, esperándose que esté concluida en un breve plazo. Los vencimientos de deuda que ha habido desde el inicio de año a la fecha de elaboración de este informe han sido prorrogados hasta finales de Marzo.





**CLASE 8.ª**  
8888888888888888



0J3161330



9C6536304

9/2008

**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO**

0,15 €

**SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**



**DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR**

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2008

C.I.F.: A-81787889

Denominación social: REALIA BUSINESS, S.A.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
S. 1980



0J3161331



9C6536305

9/2008 **MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**



Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que su cumplimentación figuran al final del presente informe.

### A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Número de derechos de voto
12/04/2007	66.570.317,28	277.376.322	277.376.322

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos(*)	% sobre el total de derechos de voto
DOÑA ESTHER KOPLOWITZ ROMERO JOSEU	0	83.276.409	30,023
CORPORACIÓN FINANCIERA CAJA DE MADRID, S.A.	5.966.589	70.730.962	27,651
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	13.923.816	0	5,020
DON LUIS CANALES BURGUILLO	0	13.923.816	5,020
INTERPROVINCIAL, S.L.	13.889.584	0	5,007
GRUPO PRA, S.A.	13.878.816	0	5,004



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
██████████

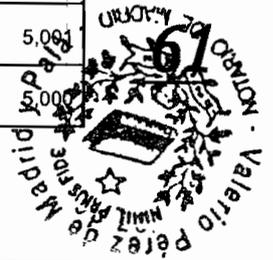


0J3161332

906536306

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos(*)	% sobre el total de derechos de voto
COMPañIA MERIDIONAL DE INVERSIONES, S.A.	0	13.871.845	5,091
NORIEGA, S.A.	6.080.723	7.788.077	5,000

9/2008



Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
DOÑA ESTHER KOPLOWITZ ROMERO JOSEU	ASESORÍA FINANCIERA Y DE GESTIÓN, S.A.	6.707.415	2,418
DOÑA ESTHER KOPLOWITZ ROMERO JOSEU	CORPORACIÓN FINANCIERA HISPÁNICA, S.A.	1.111.048	0,401
DOÑA ESTHER KOPLOWITZ ROMERO JOSEU	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	4.726.984	1,704
DOÑA ESTHER KOPLOWITZ ROMERO JOSEU	RB BUSINESS HOLDING, S.L.	70.730.962	25,500
DON LUIS CANALES BURGUILLO	INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	13.853.816	4,995
COMPañIA MERIDIONAL DE INVERSIONES, S.A.	NORIEGA, S.A.	13.868.800	5,000
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID	RB BUSINESS HOLDING, S.L.	70.730.962	25,500

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

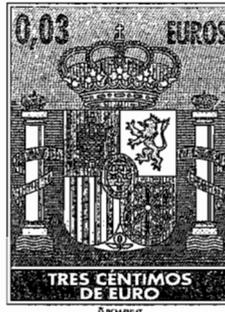
Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
INTERPROVINCIAL, S.L.	19/02/2008	Se ha superado el 5% del capital Social

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

--	--	--	--



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
MAY 1994



0J3161333

906536307

9/2008

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	246.100	0	0,083
DOÑA CARMEN IGLESIAS CANO	1.182	0	0,000
CARTERA DEVA, S.A.	3.845	0	0,001
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	1.000	0	0,000
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	228.846	0	0,083
DOÑA MARIA ANTONIA LINARES LIÉBANA	3	0	0,000

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	0,173
--	-------



Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Tipo de relación :

Societaria

Breve descripción :

E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. es miembro del Consejo de Administración de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.

Nombre o denominación social relacionados
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.

Tipo de relación :

Societaria

Breve descripción :

D Esther Kolplowitz Romero Joseu es accionista de manera indirecta, a través de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.

--



CLASE 8.<sup>a</sup>

808-811-814-817-820-823-826-829-832-835-838-841-844-847-850-853-856-859-862-865-868-871-874-877-880-883-886-889-892-895-898-901-904-907-910-913-916-919-922-925-928-931-934-937-940-943-946-949-952-955-958-961-964-967-970-973-976-979-982-985-988-991-994-997-1000



0J3161334



906536308

9/2008

<b>Nombre o denominación social relacionados</b>
RB BUSINESS HOLDING, S.L.

**Tipo de relación :**

Societaria

**Breve descripción :**

Esta Sociedad y Noriega, S.A. forman parte del mismo Grupo de Empresas.



<b>Nombre o denominación social relacionados</b>
COMPAÑÍA MERIDIONAL DE INVERSIONES, S.A.

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

**Tipo de relación :**

Societaria

**Breve descripción :**

Junto con REALIA BUSINESS, S.A., tiene constituida una entidad denominada Noralia, S.A., para la promoción de conjuntos inmobiliarios.

<b>Nombre o denominación social relacionados</b>
NORIEGA, S.A.

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

SI

**% de capital social afectado :**

51

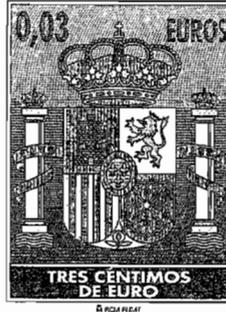
**Breve descripción del pacto :**

HECHO RELEVANTE No 81304, DE 20/06/2007 WWW.CNMV.ES (VÉASE NOTA)

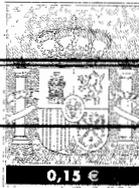
<b>Intervinientes del pacto parasocial</b>
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.
RB BUSINESS HOLDING, S.L.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
888888888888



0J3161335



906536309

CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID

9/2008

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. descríbalas brevemente:

NO



En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

(VÉASE NOTA)

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

NO

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autcartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
6.824.846	0	2,461

(\*) A través de:

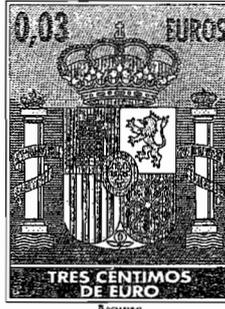
Total	0
-------	---

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros)	5
---	---



CLASE 8.<sup>a</sup>  
RECORREDO



0J3161336



9C6536310

9/2008 A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

Desde el 1 de enero hasta el 5 de junio de 2008 estuvo vigente el acuerdo de la Junta General adoptado por unanimidad en la sesión celebrada el 12 de abril de 2007, en la que se autorizaba al Consejo de Administración de la Entidad para que procediera a la adquisición derivativa de acciones propias, tanto directamente por la propia Sociedad, como indirectamente por sus sociedades dominadas, en los siguientes términos:

- a) La adquisición podrá realizarse a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas, sumadas a las que posea la Sociedad, no excedan del 5% del capital social.
- b) El precio o contravalor oscilará entre (i) un máximo equivalente al que resulte de incrementar en un 10% la cotización máxima de los tres meses anteriores al momento en el que tenga lugar la adquisición y (ii) un mínimo equivalente al que resulte de deducir un 10% a la cotización mínima, también de los tres meses anteriores al momento en que tenga lugar la adquisición.
- c) El plazo de vigencia de la autorización es de 18 meses a partir del día siguiente al del acuerdo, esto es, a partir del 13 de abril de 2007.

Asimismo, y a los efectos previstos en el párrafo segundo del número 1o del artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas, se acordó unánimemente otorgar expresa autorización para la adquisición de acciones de la Sociedad por parte de cualquiera de las sociedades dominadas en los términos referidos.

Dicho acuerdo quedó sin efecto el día 5 de junio de 2008, en que la Junta General reunida en sesión Ordinaria, acordó por mayoría absoluta, autorizar al Consejo de Administración de la Entidad para que pueda proceder a la adquisición derivativa de acciones propias, tanto directamente por la propia Sociedad, como indirectamente por sus sociedades dominadas, en los siguientes términos:

- a) La adquisición podrá realizarse a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas, sumadas a las que posea la Sociedad, no excedan del 5% del capital social.
- b) El precio o contravalor oscilará entre (i) un máximo equivalente al que resulte de incrementar en un 10% la cotización máxima de los tres meses anteriores al momento en el que tenga lugar la adquisición y (ii) un mínimo equivalente al que resulte de deducir un 10% a la cotización mínima, también de los tres meses anteriores al momento en que tenga lugar la adquisición.
- c) El plazo de vigencia de la autorización es de 18 meses a partir del día siguiente al del acuerdo, esto es, a partir del 6 de junio de 2008.

Asimismo, y a los efectos previstos en el párrafo segundo del número 1o del artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas, se acordó otorgar expresa autorización para la adquisición de acciones de la Sociedad por parte de cualquiera de las sociedades dominadas en los términos referidos.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal	0
---	---

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO



CLASE 8.<sup>a</sup>  
0000000000



0J3161337



9C6536311

9/2008

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria	0
---	---

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:



## B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

### B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	--	PRESIDENTE	14/08/1997	12/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DOÑA CARMEN	--	CONSEJERO	12/04/2007	12/04/2007	VOTACIÓN EN



CLASE 8.<sup>a</sup>  
757 757 757 757



0J3161338

906536312

9/2008

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
IGLESIAS CANO					JUNTA DE ACCIONISTA
CARTERA DEVA, S.A.	JOSÉ AGUINAGA CÁRDENAS	CONSEJERO	22/07/2008	22/07/2008	COOPTACIÓN
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ	CONSEJERO	15/12/2004	12/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA	-	CONSEJERO	15/12/2004	12/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	-	CONSEJERO	13/06/2000	12/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSE MARIA MAS MILLET	-	CONSEJERO	12/04/2007	12/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSÉ EUGENIO TRUEBA GUTIÉRREZ	-	CONSEJERO	12/04/2007	12/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DOÑA MARIA ANTONIA LINARES LIÉBANA	-	CONSEJERO	25/04/2007	05/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
MEDIACION Y DIAGNÓSTICOS, S.A.	MARIANO PÉREZ CLAVER	CONSEJERO	12/04/2007	12/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
PARTICIPACIONES Y CARTERA DE INVERSION, S.L.	RAMÓN FERRAZ RICARTE	CONSEJERO	12/04/2007	12/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON RAFAEL MONTES SÁNCHEZ	-	CONSEJERO	12/04/2007	12/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
VALORACION Y CONTROL, S.L.	ENRIQUE DE LA TORRE MARTÍNEZ	CONSEJERO	12/04/2007	12/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros

13

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:



CLASE 8.<sup>a</sup>



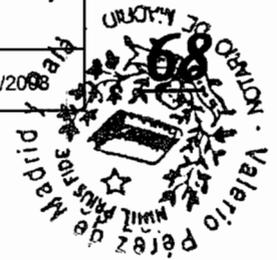
0J3161339



9C6536313

9/2008

Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON JOSÉ AGUINAGA CÁRDENAS	DOMINICAL	15/07/2008



B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

## CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	--	PRESIDENTE
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	--	DIRECTOR GENERAL

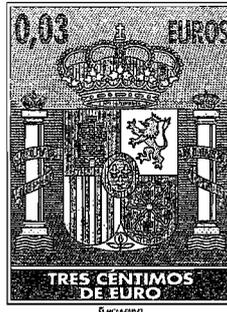
Número total de consejeros ejecutivos	2
% total del consejo	15,385

## CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
CARTERA DEVA, S.A.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	--	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.
DON FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA	--	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.
DON JOSÉ EUGENIO TRUEBA GUTIÉRREZ	--	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.
MEDIACION Y DIAGNÓSTICOS, S.A.	--	CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID



CLASE 8.<sup>a</sup>  
DE MARCA



0J3161340

9C6536314

9/2008

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento 0,15 €	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
PARTICIPACIONES Y CARTERA DE INVERSION, S.L.	--	CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID
DON RAFAEL MONTES SÁNCHEZ	--	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.
VALORACION Y CONTROL, S.L.	--	CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID

Número total de consejeros dominicales	8
% total del Consejo	61,538

## CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

## Nombre o denominación del consejero

DOÑA CARMEN IGLESIAS CANO

## Perfil

Es miembro del Consejo de Administración de Patrimonio Nacional, miembro de la Junta de Gobierno de la Real Academia Española, miembro de la Mesa Directiva del Instituto de España y miembro del Foro Iberoamericano. Igualmente, ha sido miembro del Consejo Asesor (comité consultivo) de FCC, miembro del Consejo de Administración del Instituto Cervantes, miembro del Consejo para el Debate sobre el Futuro de la Unión Europea, miembro del Patronato de la Fundación ICO y Presidente de UNEDISA.

## Nombre o denominación del consejero

DON JOSE MARIA MAS MILLET

## Perfil

Licenciado en derecho, es socio fundador de la firma de abogados MQ Co. Asesores Legales, S.L. En la actualidad es miembro del Consejo de Administración de diversas sociedades entre las cuales se encuentran: Banco Popular, S.A., AUMAR, S.A., Telefónica Móviles Colombia, S.A., y NH Hoteles, S.A. Ha sido Secretario General y miembro del Consejo de Administración y de la Comisión Delegada de, entre otras sociedades, Telefónica, S.A., Corporación Financiera Reunida, S.A., Banco Zaragozano, S.A., y Antena 3 Televisión, S.A. (Presidente).

## Nombre o denominación del consejero

DOÑA MARIA ANTONIA LINARES LIÉBANA

## Perfil

Ha sido Secretaria General y Consejera de Endesa Diversificación, S.A., Consejera de Electra de Viesgo, S.A., Consejera de Puerto de Carboneras, S.A., Secretaria del Consejo de Administración de Grupo Eléctrico de Telecomunicaciones, S.A., Secretaria General y Consejera de Netco Redes, S.A., y Secretaria de AIE de Endesa, Unión Fenosa y Telecom Italia.

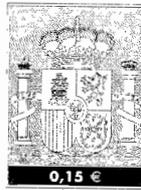
Número total de consejeros independientes	3
% total del consejo	23,077



CLASE 8.<sup>a</sup>  
Código de Clasificación



0J3161341



9C6536315

9/2008 OTROS CONSEJEROS EXTERNOS



Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

SI

**Nombre del consejero**

DON JOSÉ AGUINAGA CÁRDENAS

**Motivo del cese**

El Sr. Aguinaga presentó su dimisión en el mes de julio por motivos de índole personal. Esto fue comunicado al Sr. Presidente del Consejo de Administración, quien lo comunicó al resto de Consejeros en la siguiente sesión que tuvo lugar el 22 de julio de 2008.

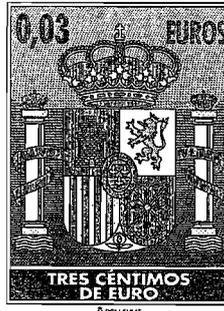
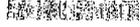
B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161342

906536316

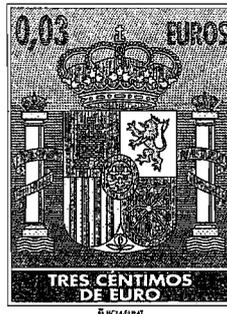
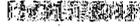
9/2008

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	BOANE 2003. S.A. 0,15 €	PRESIDENTE CONSEJO
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	HERMANOS REVILLA. S.A.	PRESIDENTE CONSEJO
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	PLANIGESA. S.A.	PRESIDENTE CONSEJO
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	REALIA CONTESTI. SRL	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	REALIA PATRIMONIO. S.L.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	REALIA ROMANIA. SRL	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	REALIA ZAREA. SRL	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	SIIC DE PARIS	PRESIDENTE / DIRECTOR GENERAL
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	SIIC DE PARIS BEME	PRESIDENTE / DIRECTOR GENERAL
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	BOANE 2003. S.A.	CONSEJERO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	HALDURIA. S.L.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	HERMANOS REVILLA. S.A.	CONSEJERO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	MINDAZA. S.L.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	PLANIGESA. S.A.	CONSEJERO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	REALIA BUSINESS PORTUGAL. LDA	CONSEJERO





CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161343



9C6536317

9/2008

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	REALIA CONTESTI. SRL 0,15 €	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	REALIA POLSKA INWESTYCJE SPOLKA. ZOO	ADMINISTRADOR
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	REALIA ROMANIA. SRL	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	REALIA ZAREA. SRL	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	SIIC DE PARIS	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	SIIC DE PARIS BEME	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	STUDIO RESIDENCE IBERIA. S.A.	CONSEJERO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	VALAISE. S.L.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	WILANOW REALIA SPOLKA. ZOO	ADMINISTRADOR



B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
CARTERA DEVA, S.A.	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIBAS. S.A.	CONSEJERO
CARTERA DEVA, S.A.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS. S.A.	CONSEJERO
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIBAS. S.A.	CONSEJERO
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS. S.A.	CONSEJERO
DON FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS. S.A.	CONSEJERO



CLASE 8.<sup>a</sup>  
844444444444



0J3161344



906536318

9/2008

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DON FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIBAS. S.A.	CONSEJERO
DON JOSE MARIA MAS MILLET	BANCO POPULAR ESPAÑOL. S.A.	CONSEJERO
MEDIACION Y DIAGNÓSTICOS, S.A.	INDRA SISTEMAS. S.A.	VICEPRESIDENTE
PARTICIPACIONES Y CARTERA DE INVERSION, S.L.	INDRA SISTEMAS. S.A.	CONSEJERO
DON RAFAEL MONTES SÁNCHEZ	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS. S.A.	CONSEJERO
DON RAFAEL MONTES SÁNCHEZ	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIBAS. S.A.	CONSEJERO
VALORACION Y CONTROL, S.L.	IBERIA. L.A.E.. S.A.	CONSEJERO



B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

SI

Explicación de las reglas
El Reglamento del Consejo de Administración de REALIA Business, S.A., el cual fue aprobado por la Junta General de Accionistas en su sesión celebrada el día 12 de abril de 2007, establece en el apartado 1.b de su artículo 29, relativo a los deberes de información de los Consejeros, que, al objeto de preservar la dedicación de los consejeros, no se permitirá que éstos ocupen puestos en más de cuatro consejos de administración, aparte del Consejo de REALIA Business, S.A., no computándose, a estos efectos, los puestos en consejos de administración de sociedades patrimoniales o familiares.

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

La política de inversiones y financiación	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SI
La política de gobierno corporativo	SI
La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	SI



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161345



906536319

La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites

SI

9/2008

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:



a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	1.094
Retribucion Variable	278
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	1.172
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	2

<b>Total</b>	<b>2.546</b>
--------------	--------------

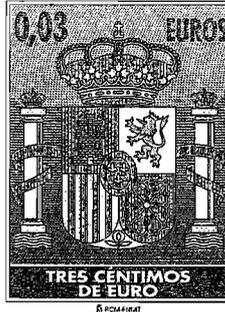
Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	25
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	25
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros



CLASE 8.<sup>a</sup>  
MARCAS



0J3161346



966536320

9/2008

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

<b>Total</b>	0
--------------	---

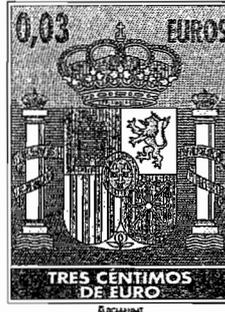
Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	1.580	0
Externos Dominicales	713	0
Externos Independientes	253	0
Otros Externos	0	0
<b>Total</b>	<b>2.546</b>	<b>0</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161347

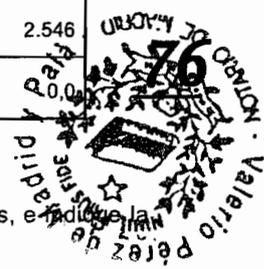


9C6536321

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

9/2008

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	2.546
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,0%



B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON ANTONIO MOYANO PAREDES	MIEMBRO DEL COMITÉ DE DIRECCIÓN Y DIRECTOR GENERAL ADJUNTO
DON MARCÓS BADA GUTIÉRREZ	RESPONSABLE DE AUDITORÍA INTERNA
DON AGUSTÍN GONZÁLEZ SÁNCHEZ	MIEMBRO DEL COMITÉ DE DIRECCIÓN, SUBDIRECTOR GENERAL Y DIRECTOR DE PATRIMONIO
DON JAIME LLORENS COELLO	MIEMBRO DEL COMITÉ DE DIRECCIÓN, SUBDIRECTOR GENERAL Y DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN
DON JUAN ANTONIO FRANCO DÍEZ	MIEMBRO DEL COMITÉ DE DIRECCIÓN, SUBDIRECTOR GENERAL Y DIRECTOR FINANCIERO
DON TOMÁS MARÍN ZARZA	MIEMBRO DEL COMITÉ DE DIRECCIÓN, SUBDIRECTOR GENERAL Y DIRECTOR DE PROMOCIONES

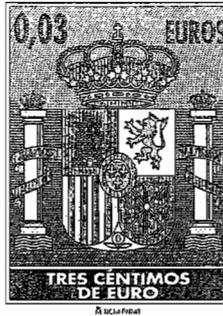
Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	2.123
---	-------

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios	6
-------------------------	---



CLASE 8.<sup>a</sup>  
CORREO



0J3161348

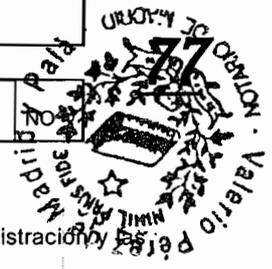


9C6536322

9/2008

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	SI	NO

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?



B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

**Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias**

Los Estatutos Sociales de REALIA Business, S.A., los cuales fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en su sesión celebrada el día 12 de abril de 2007, establecen en su artículo 26o, relativo a la retribución, que el cargo de consejero es retribuido. La retribución consistirá en una cantidad anual, fija y en metálico, que será determinada por la Junta General. El Consejo de Administración, si así lo acuerda la Junta General, distribuirá entre sus miembros la retribución acordada por ésta, teniendo en cuenta las funciones y responsabilidades ejercidas por cada uno de ellos dentro del propio Consejo o de sus Comisiones Delegadas.

Adicionalmente, y con independencia de la retribución contemplada en el párrafo anterior, se prevé la posibilidad de establecer sistemas de remuneración referenciados al valor de cotización de las acciones o que conlleven la entrega de acciones o de derechos de opción sobre acciones, destinados a los consejeros. La aplicación de dichos sistemas de retribución deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas, que determinará el valor de las acciones que se tome como referencia, el número de acciones a entregar a cada consejero, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el plazo de duración de este sistema de retribución y demás condiciones que estime oportunas.

Asimismo, y previo cumplimiento de los requisitos legales, podrán establecerse sistemas de retribución similares para el personal (directivo o no) de la Sociedad.

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.	SI
La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.	SI

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen	SI
--	----



CLASE 8.<sup>a</sup>  
V. 107 107 107 107 107 107



0J3161349



966536323

9/2008

Conceptos retributivos de carácter variable	SI
Principales características de los sistemas de previsión de su importe o coste anual equivalente.	SI
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos	SI



B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

SI

#### Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración, el día 5 de junio de 2008, dicho Consejo sometió a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del Orden del Día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros, cuyo contenido es el siguiente:

#### I - POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DEL GRUPO REALIA:

##### I.1 - Retribución de los Consejeros:

Los Estatutos Sociales de REALIA Business, S.A., en su artículo 26o, relativo a la Retribución, establecen lo siguiente:

‘El cargo de consejero es retribuido. Esta retribución consistirá en una cantidad anual, fija y en metálico que será determinada por la junta general.

El Consejo, si así lo acuerda la Junta, distribuirá entre sus miembros la retribución acordada por la Junta General, teniendo en cuenta las funciones y responsabilidades ejercidas por cada uno de ellos dentro del propio Consejo o de sus Comisiones Delegadas.

##### Otros sistemas retributivos:

Adicionalmente, y con independencia de la retribución contemplada en los párrafos anteriores, se prevé la posibilidad de establecer sistemas de remuneración referenciados al valor de cotización de las acciones o que conlleven la entrega de acciones o de derechos de opción sobre acciones, destinados a los consejeros. La aplicación de dichos sistemas de retribución deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas, que determinará el valor de las acciones que se tome como referencia, el número de acciones a entregar a cada consejero, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el plazo de duración de este sistema de retribución y demás condiciones que estime oportunas.

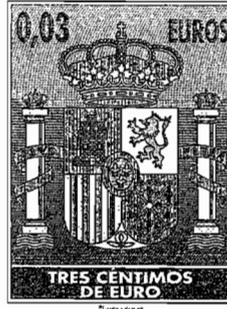
Asimismo, y previo cumplimiento de los requisitos legales, podrán establecerse sistemas de retribución similares para el personal (directivo o no) de la Sociedad.

##### Retribuciones de los consejeros ejecutivos:

Las percepciones previstas en este artículo serán compatibles e independientes de los sueldos, retribuciones, indemnizaciones, o compensaciones de cualquier clase establecidos con carácter general o individual para aquellos miembros del consejo de administración que cumplan funciones ejecutivas, cualquiera que sea la naturaleza de su relación



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CORREOS DE ESPAÑA



0J3161350



906536324

### Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones

9/2008

con la Sociedad, ya sea laboral -común o especial de alta dirección- mercantil o de prestación de servicios.

#### I.2 - Aprobación de la política de retribuciones:

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración (artículos 32o, 33o, 34o y 35o), corresponde a este Órgano la aprobación de la política de retribuciones, según lo previsto en la Ley o los Estatutos, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

#### I.3 - Contenido de las retribuciones:

El artículo 33o del Reglamento del Consejo de Administración establece lo siguiente en relación con el contenido de las retribuciones:

1. Las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión, se circunscribirán a los consejeros ejecutivos.
2. La remuneración de los consejeros externos será la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad exigida por el cargo, pero no habrá de ser tan elevada como para comprometer su independencia.
3. Las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomarán en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y que minoren dichos resultados.
4. En el caso de existir retribuciones variables, las políticas retributivas incorporarán las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.
5. La sociedad mantendrá un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros.

#### II - RÉGIMEN DE RETRIBUCIONES DURANTE EL EJERCICIO 2007:

En la Junta General de Accionistas celebrada con carácter de Ordinaria el pasado 12 de abril de 2007, se aprobó por unanimidad fijar para el período comprendido entre el 1 de enero de 2007 y la fecha de la referida sesión, una retribución anual para el Consejo de Administración de CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL EUROS (144.000,00 Euros), equivalente a CUARENTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN EUROS (40.241,00 Euros) en el citado período, y delegar en dicho Consejo la distribución de esa cantidad entre sus miembros en función de su dedicación y la naturaleza de sus servicios.

Para el período posterior, del 13 de abril al 31 de diciembre de 2007, con motivo de la salida a Bolsa de la Sociedad y de las nuevas exigencias y dedicación que dicho acontecimiento tendría para los Sres. Consejeros, se acordó por unanimidad establecer, con carácter anual y mientras la propia Junta no modificara ese acuerdo, de conformidad con lo dispuesto en los Estatutos sociales, una retribución fija para el Consejo de Administración en las siguientes cuantías:

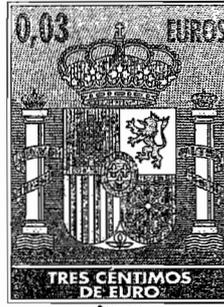
- Por pertenencia al Consejo de Administración, se abonaría a cada Consejero la cantidad anual de SESENTA MIL EUROS (60.000,00 Euros).
- Por pertenencia a la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración, se abonaría a cada Consejero la cantidad anual de TREINTA MIL EUROS (30.000,00 Euros).
- Por pertenencia a cada una de las Comisiones del Consejo de Administración, (Comisión de Nombramientos y





CLASE 8.<sup>a</sup>

REPUBLICA DE ESPAÑA



REPUBLICA DE ESPAÑA

0J3161351



906536325

### Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones

9/2008

Retribuciones, Comité de Auditoría y Control y Comisión de Operaciones Vinculadas) se abonaría a cada Consejero la cantidad anual de NUEVE MIL EUROS (9.000,00 Euros).

Estas retribuciones fijas son los únicos elementos que conforman la retribución de los Consejeros, no siendo de aplicación ninguno de los otros componentes retributivos previstos en el Reglamento del Consejo de Administración (conceptos retributivos de carácter variable, sistemas de previsión tales como pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas).

En cuanto a los dos Consejeros Ejecutivos, su retribución se encuentra incluida dentro de la política retributiva aplicable al conjunto de la Alta Dirección de la compañía. Esta retribución se divide en un componente fijo y otro variable. Este último componente variable, por un lado, está vinculado a la consecución de objetivos de negocio, corporativos o mixtos, y por otro lado, pretende fomentar la fidelidad y permanencia en la compañía. Por último, uno de los Consejeros Ejecutivos cuenta, en su contrato, con cláusulas indemnizatorias de dos años cuando sea despedido de forma improcedente.

### III - RÉGIMEN DE RETRIBUCIONES PARA EL EJERCICIO DE 2008:

Para el ejercicio 2008, se propone incrementar la retribución de los Consejeros en un porcentaje igual al IPC del 2007, es decir, en un 4,2%. Por tanto, se propone establecer, con carácter anual y mientras la propia Junta no la modifique, de conformidad con lo dispuesto en los Estatutos sociales, una retribución fija para el Consejo de Administración en las siguientes cuantías:

- Por pertenencia al Consejo de Administración, se abonaría a cada Consejero la cantidad anual de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTE EUROS (62.520,00.- Euros).

- Por pertenencia a la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración, se abonaría a cada Consejero la cantidad anual de TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS SESENTA EUROS (31.260,00.- Euros).

- Por pertenencia a cada una de las Comisiones del Consejo de Administración, (Comisión de Nombramientos y Retribuciones, Comité de Auditoría y Control y Comisión de Operaciones Vinculadas) se abonaría a cada Consejero la cantidad anual de NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS (9.378,00.- Euros).

Dichas cantidades serán abonadas a los distintos Consejeros con carácter trimestral.

Igualmente, durante el período 2008 se pretende que estas retribuciones fijas sean los únicos elementos que conforman la retribución de los Consejeros, no siendo de aplicación ninguno de los otros componentes retributivos previstos en el Reglamento del Consejo de Administración (conceptos retributivos de carácter variable, sistemas de previsión tales como pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas).

En cuanto a política retributiva de los dos Consejeros Ejecutivos, será en la misma línea que la llevada durante el ejercicio 2007, referida en el apartado anterior.

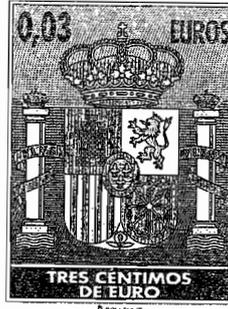
### Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 45.4 del Reglamento del Consejo de Administración, en su sesión celebrada el 23 de abril de 2008, acordó proponer al Consejo de Administración el Informe sobre la política de retribución de los Consejeros y Altos Directivos de la Sociedad; Informe que dicho Consejo aprobó en su sesión celebrada el mismo día 23 de abril de 2008.

¿Ha utilizado asesoramiento externo?



**CLASE 8<sup>a</sup>**  
EQUILIBRIO PERMANENTE



0J3161352



9C6536326

9/2008

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
CARTERA DEVA, S.A.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO.
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO.
DON FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO.
DON RAFAEL MONTES SÁNCHEZ	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO.



Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

NO

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

**Nombramiento de Consejeros:**

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

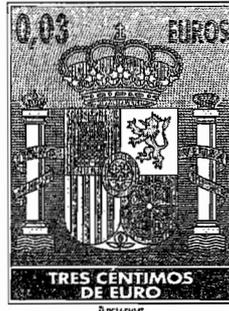
Los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de intervenir en las deliberaciones y votaciones que se refieran a ellos.

**Reelección de Consejeros:**

Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo fijado en los Estatutos Sociales, esto es, por un periodo de cinco (5) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración (artículo 22 de los Estatutos Sociales). No obstante,



CLASE 8.<sup>a</sup>  
██████████



0J3161353



9C6536327

9/2008

de conformidad con el artículo 19 del Reglamento del Consejo, previamente a cualquier reelección de Consejeros que se someta a la Junta General, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá emitir un informe en el que se evaluará la calidad del trabajo y la dedicación al cargo de los Consejeros propuestos durante el mandato precedente.

Evaluación de Consejeros:

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

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

Remoción de Consejeros:

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

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

#### B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

El apartado 2 del artículo 20 del Reglamento del Consejo prevé que los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- a. Si se trata de Consejeros ejecutivos, cuando se cese en los puestos, cargos o funciones, a los que estuviere asociado su nombramiento como tales Consejeros ejecutivos.
- b. Si se trata de Consejeros dominicales, cuando el accionista cuyos intereses representen, transmita íntegramente o reduzca, en la debida proporción, la participación que tenía en la Sociedad.
- c. Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- d. Cuando el propio Consejo así lo solicite por mayoría de, al menos, dos tercios de sus miembros, en los siguientes casos:

- (i) Si, por haber infringido sus obligaciones como Consejeros, resultaren gravemente amonestados por el Consejo, previa propuesta o informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; o
- (ii) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad.

En cualquier caso, según el artículo 29.2 del Reglamento, si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examinará el caso a la mayor brevedad y, a la vista de las circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo. De todo ello dará cuenta el Consejo, razonadamente, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.



**CLASE 8.ª**  
T 4741 4742



0J3161354



9C6536328

9/2008

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

SI



Medidas para limitar riesgos
El Reglamento del Consejo de Administración establece en su artículo 7, un catálogo formal de materias reservadas al exclusivo conocimiento del Consejo de Administración. Asimismo, el Consejo cuenta con la colaboración de una Comisión Ejecutiva en quien tiene delegadas todas las facultades que le competen, salvo aquéllas cuya competencia tenga reservadas el Consejo por ministerio de la Ley, de los Estatutos Sociales o del propio Reglamento del Consejo de Administración.

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

SI

Explicación de las reglas
El artículo 37 del Reglamento del Consejo de Administración, relativo a la figura del Presidente y sus funciones, en su apartado 2 establece expresamente que, cuando el Presidente sea el primer ejecutivo de la compañía, se facultará también a uno de los consejeros independientes para (i) solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; (ii) coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y (iii) dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

NO

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

**Descripción del acuerdo :**

Delegación permanente de todas o alguna de las facultades legalmente delegables del Consejo de Administración en la Comisión Ejecutiva, en el Presidente o en los Consejeros Delegados, y la designación de los consejeros que hayan de ocupar tales cargos.

Quórum	%
Se requiere que concurren a la reunión, presentes o representados, dos terceras partes de los componentes del Consejo de Administración.	66,66



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CORREOS



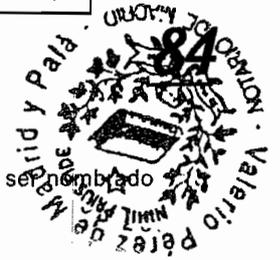
0J3161355



906536329

9/2008

Tipo de mayoría	%
Dos terceras partes de los componentes del Consejo de Ad	66,66



B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

NO

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
0	0	0

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

NO

Número máximo de años de mandato	0
----------------------------------	---

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

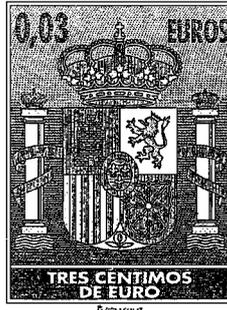
En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

SI

Señale los principales procedimientos
El artículo 45 del Reglamento del Consejo de Administración, relativo a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en



CLASE 8.<sup>a</sup>  
RENTAS



0J3161356



906536330

## Señale los principales procedimientos

su apartado 4.h establece como una de las funciones de dicha Comisión, informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género, y velar para que al proveerse nuevas vacantes se apliquen procedimientos que permitan una selección equilibrada de los integrantes del Consejo, teniendo en cuenta las recomendaciones de buen gobierno corporativo vigentes en cada momento.

En concreto, REALIA Business, S.A. cuenta con 3 Consejeras en su Consejo de Administración.



9/2008

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

Asistir a las reuniones de los órganos de los que forman parte, es una de las principales obligaciones de los Consejeros. No obstante, en el caso indispensable en que no pueda asistir a las sesiones a las que hayan sido convocados, podrán hacerse representar por otro Consejero, mediante escrito dirigido al Presidente del Consejo de Administración. En este caso, deberán instruir al Consejero al que, en su caso, haya conferido su representación (artículo 22.2.b del Reglamento del Consejo y artículo 24 de los Estatutos).

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

Número de reuniones del consejo	10
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

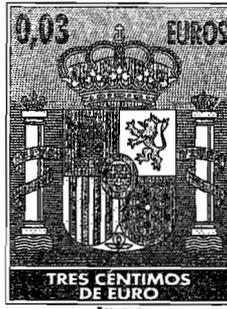
Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	11
Número de reuniones del comité de auditoría	6
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	5
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	20
---	----



CLASE 8.<sup>a</sup>  
TRES CÉNTIMOS



0J3161357



966536331

% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio

15,380

9/2008

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

SI

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:



Nombre	Cargo
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	PRESIDENTE EJECUTIVO
DON JUAN ANTONIO FRANCO DíEZ	SUBDIRECTOR GENERAL Y DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

De acuerdo con el artículo 44.4.c.iii del Reglamento del Consejo de Administración, el Comité de Auditoría y Control tiene, entre otras funciones, la de supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y al Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables. Igualmente, le corresponde supervisar el proceso de elaboración de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión, individuales y consolidados, para su formulación por el Consejo de acuerdo con la Ley, así como informar al Consejo de Administración, para su formulación de acuerdo con la ley, sobre la corrección y fiabilidad de las cuentas anuales e informes de gestión, individuales y consolidados, y de la información financiera periódica que se difunda a los mercados.

Además, el Consejo de Administración procurará formular las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades o reservas en el informe de auditoría por parte del auditor. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, el Presidente del Comité de Auditoría, al igual que los auditores, habrá de explicar a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

NO

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.



CLASE 8<sup>a</sup>



0J3161358



9C6536332

9/2008

Procedimiento de **nombramiento y cese**

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 23 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración nombrará un Secretario que podrá, o no, ser Consejero. El nombramiento y el cese del Secretario serán informados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y aprobados por el pleno del Consejo.

¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

Observaciones
El artículo 39 apartado 3 del Reglamento del Consejo de Administración, relativo al Secretario del Consejo y sus funciones, establece que el Secretario velará de forma especial para que las actuaciones del Consejo se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores; sean conformes con los Estatutos de la Sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo u demás que tenga la compañía; y que tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno aceptadas por la compañía.

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

Corresponde al Comité de Auditoría y Control asegurar la independencia del auditor externo. Los mecanismos para ello, se recogen en el artículo 44 del Reglamento del Consejo de Administración, relativo al Comité de Auditoría y Control, en el que se dispone que, en relación con el auditor externo, y al objeto de asegurar su independencia:

- La sociedad comunicará como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañará de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- Se asegurará de que la sociedad y el auditor respeten las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores.
- En caso de renuncia del auditor externo, el Comité examinará las circunstancias que la hubieran motivado.

Asimismo, corresponde a este Comité:

- Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y al grupo;
- Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna;
- Supervisar el proceso de elaboración de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión, individuales y consolidados, para su formulación por el Consejo de acuerdo con la Ley;
- Informar al Consejo, para su formulación de acuerdo con la ley, sobre la corrección y fiabilidad de las cuentas anuales e



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
XXXXXXXXXXXX



0J3161359



9C6536333

informes de gestión, individuales y consolidados, y de la información financiera periódica que se difunda a los mercados;  
 - Informar al Consejo sobre la información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente;

Para el mejor cumplimiento de sus funciones el Comité de Auditoría y Control podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos.



9/2008

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

SI

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	40	0	40
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	15,000	0,000	15,000

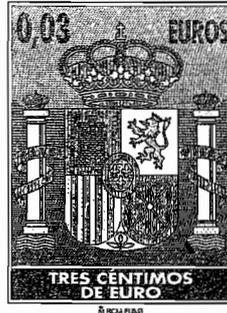
B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

NO

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:



CLASE 8.<sup>a</sup>  
200 000 000 000



0J3161360



9C6536334

9/2008

		Grupo
Número de años ininterrumpidos	6	
	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	75,0	



B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
CARTERA DEVA, S.A.	EUROCIS, S.A.	95,740	NINGUNO
CARTERA DEVA, S.A.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	0,000	CONSEJERO
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	0,000	CONSEJERO
DON FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	0,006	CONSEJERO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	IMBAL, S.A.	20,000	CONSEJERO
DON RAFAEL MONTES SÁNCHEZ	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	0,037	CONSEJERO

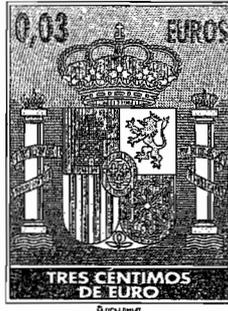
B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

Detalle del procedimiento
<p>El procedimiento se recoge en el artículo 31 del Reglamento del Consejo de Administración, en el que se dispone literalmente lo siguiente:</p> <p>1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros externos pueden solicitar la contratación con cargo a REALIA de asesores legales, contables, financieros u otros expertos.</p>



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
E. A. P. S. E. - N.º 10.000.000



0J3161361



906536335

9/2008

**Detalle del procedimiento**

El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.

2. La solicitud de contratar asesores o expertos externos ha de ser formulada al Presidente de REALIA y será autorizada por el Consejo de Administración si, a juicio de éste:

- a. es necesaria para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros independientes;
- b. su coste es razonable, a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de REALIA; y
- c. la asistencia técnica que se recaba no puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de REALIA.

3. En el supuesto de que la solicitud de auxilio de expertos fuere efectuada por cualquiera de las Comisiones del Consejo, no podrá ser denegada, salvo que éste por mayoría de sus componentes considere que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 2 de este artículo.



B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

**Detalle del procedimiento**

El artículo 41 del Reglamento del Consejo de Administración relativo a las Sesiones de éste, establece el siguiente procedimiento:

1. El Consejo de Administración se reunirá con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siempre que lo requiera el interés de REALIA. El propio Consejo elaborará un programa de fechas y asuntos al inicio del ejercicio. El programa podrá ser modificado por acuerdo del propio Consejo o por decisión del Presidente, que pondrá la modificación en conocimiento de los Consejeros con una antelación no inferior a diez días a la fecha inicialmente prevista para la celebración de la sesión, o a la nueva fecha fijada en sustitución de aquélla, si ésta última fuese anterior.

Asimismo, el Consejo se reunirá siempre que lo soliciten dos de sus miembros (en cuyo caso se deberá celebrar dentro de los 4 días siguientes a la recepción de la petición) o a iniciativa del Presidente, o quien haga sus veces.

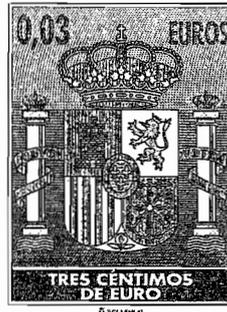
2. La convocatoria de las sesiones ordinarias se efectuará por carta, e-mail, fax, o telegrama, y estará autorizada con la firma del Presidente o la del Secretario o Vicesecretario, por orden del Presidente.

Sin perjuicio de lo que se establece en el artículo 24 de los Estatutos Sociales, se procurará que la convocatoria se realice con una antelación no inferior a diez días. Junto con la convocatoria de cada reunión se incluirá siempre el orden del día de la sesión y la documentación pertinente para que los miembros del Consejo puedan formar su opinión y, en su caso, emitir su voto en relación con los asuntos sometidos a su consideración.

En caso de urgencia, apreciada libremente por el Presidente, la antelación mínima de la convocatoria será de 24 horas, debiendo en este caso, el orden del día de la reunión limitarse a los puntos que hubieran motivado la urgencia.

3. El Presidente decidirá sobre el orden del día de la sesión. Los Consejeros podrán solicitar al Presidente la inclusión de asuntos en el orden del día, y el Presidente estará obligado a dicha inclusión cuando la solicitud se hubiese formulado, al menos, por tres Consejeros, o por cualquiera de las Comisiones del Consejo, con una antelación no inferior a trece días de la fecha prevista para la celebración de la sesión.

Cuando a solicitud de los Consejeros se incluyeran puntos en el Orden del Día, los Consejeros que hubieren requerido dicha inclusión deberán, bien remitir junto con la solicitud la documentación pertinente, bien identificar la misma, con el fin



0J3161362

**CLASE 8.ª**



906536336

## Detalle del procedimiento

9/2008

de que sea remitida a los demás miembros del Consejo de Administración

0,15 €

Se procurará, dado el deber de confidencialidad de cada Consejero, que la importancia y naturaleza reservada de la información no pueda servir de pretexto -salvo circunstancias excepcionales apreciadas por el Presidente- a la inobservancia de esta regla.

4. Podrán celebrarse reuniones del Consejo mediante multiconferencia telefónica, videoconferencia o cualquier otro sistema análogo, de forma que uno o varios de los consejeros asistan a dicha reunión mediante el indicado sistema. A tal efecto, la convocatoria de la reunión, además de señalar la ubicación donde tendrá lugar la sesión física, a la que deberá concurrir el Secretario del Consejo, deberá mencionar que a la misma se podrá asistir mediante conferencia telefónica, videoconferencia o sistema equivalente, debiendo indicarse y disponerse de los medios técnicos precisos a este fin, que en todo caso deberán posibilitar la comunicación directa y simultánea entre todos los asistentes.

Por otro lado, el artículo 31 del Reglamento del Consejo de Administración, dispone literalmente lo siguiente:

1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros externos pueden solicitar la contratación con cargo a REALIA de asesores legales, contables, financieros u otros expertos.

El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.

2. La solicitud de contratar asesores o expertos externos ha de ser formulada al Presidente de REALIA y será autorizada por el Consejo de Administración si, a juicio de éste:

- es necesaria para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros independientes;
- su coste es razonable, a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de REALIA; y
- la asistencia técnica que se recaba no puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de REALIA.

3. En el supuesto de que la solicitud de auxilio de expertos fuere efectuada por cualquiera de las Comisiones del Consejo, no podrá ser denegada, salvo que éste por mayoría de sus componentes considere que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 2 de este artículo.

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

## Explique las reglas

Descrito en el apartado B.1.20.

El artículo 20.2 del Reglamento del Consejo de Administración prevé que los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

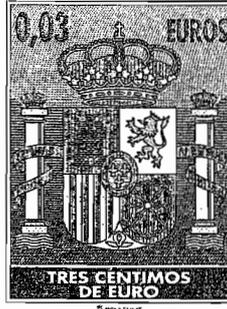
(i)

(ii) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad.

Asimismo, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 29 del Reglamento, relativo al deber de información de los consejeros, éstos están obligados a informar de las causas penales en las que aparezca como imputado, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. Si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno



CLASE 8.<sup>a</sup>  
ESPANIA



0J3161363



9C6536337

**Explique las reglas**

de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examinará el caso a la mayor brevedad y, a la vista de las circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo. De todo ello dará cuenta el Consejo, razonadamente, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

9/2008



B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

**B.2 Comisiones del Consejo de Administración**

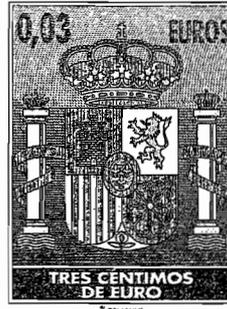
B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

**COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA**

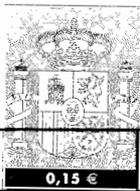
Nombre	Cargo	Tipología
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	PRESIDENTE	EJECUTIVO
CARTERA DEVA, S.A.	VOCAL	DOMINICAL
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	VOCAL	DOMINICAL
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	VOCAL	EJECUTIVO
MEDIACION Y DIAGNÓSTICOS, S.A.	VOCAL	DOMINICAL
PARTICIPACIONES Y CARTERA DE INVERSION, S.L.	VOCAL	DOMINICAL
DON RAFAEL MONTES SÁNCHEZ	VOCAL	DOMINICAL



CLASE 8.<sup>a</sup>  
CORREO



0J3161364



9C6536338

9/2008

Nombre	Cargo	Tipología
DOÑA MARIA ANTONIA LINARES LIÉBANA	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DOÑA CARMEN IGLESIAS CANO	VOCAL	INDEPENDIENTE
CARTERA DEVA, S.A.	VOCAL	DOMINICAL
DON FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA	VOCAL	DOMINICAL
PARTICIPACIONES Y CARTERA DE INVERSION, S.L.	VOCAL	DOMINICAL

## COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON JOSE MARIA MAS MILLET	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DOÑA CARMEN IGLESIAS CANO	VOCAL	INDEPENDIENTE
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	VOCAL	DOMINICAL
MEDIACION Y DIAGNÓSTICOS, S.A.	VOCAL	DOMINICAL
DON RAFAEL MONTES SÁNCHEZ	VOCAL	DOMINICAL

## COMISIÓN DE OPERACIONES VINCULADAS

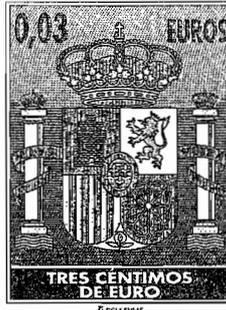
Nombre	Cargo	Tipología
DON JOSE MARIA MAS MILLET	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DOÑA CARMEN IGLESIAS CANO	VOCAL	INDEPENDIENTE
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	VOCAL	EJECUTIVO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	VOCAL	EJECUTIVO
DOÑA MARIA ANTONIA LINARES LIÉBANA	VOCAL	INDEPENDIENTE

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	SI
---	----



**CLASE 8.º**  
EJEMPLO



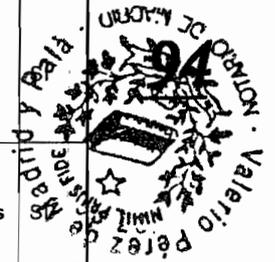
0J3161365



906536339

9/2008

Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	SI
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	SI
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	SI
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	SI
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	SI
Asegurar la independencia del auditor externo	SI
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren	SI



B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

**Denominación comisión**

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

**Breve descripción**

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES:  
(Artículo 45 del Reglamento del Consejo de Administración)

**Composición, nombramiento y cese:**

La Sociedad tendrá una Comisión de Nombramientos y Retribuciones compuesta por un mínimo de tres miembros y un máximo de cinco miembros, nombrados por el Consejo de Administración por un periodo no superior al de su mandato como Consejeros y sin perjuicio de poder ser reelegidos en la medida en que también lo fueran como consejeros. El Consejo designará a los miembros de la Comisión, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de la Comisión.

La totalidad de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará compuesta por Consejeros externos.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones designará de entre sus miembros un Presidente. También designará un Secretario, el cual podrá no ser miembro de la misma.

Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones cesarán cuando lo hagan en su condición de Consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración.

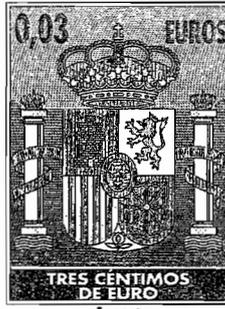
**Competencias:**

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene las siguientes funciones:

- a. Informar las propuestas de nombramientos y reelecciones de Consejeros ejecutivos y dominicales, y formular las propuestas de nombramiento de consejeros independientes.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
L. 10.000.000



0J3161366



906536340

9/2008

Informar las propuestas de cese de los miembros del Consejo y de las Comisiones.

c. Verificar el carácter de cada consejero y revisar que cumple los requisitos para su calificación como ejecutivo, independiente o dominical.

d. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.

e. Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.

f. Informar anualmente sobre el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la sociedad.

g. Informar los nombramientos y ceses del Secretario del Consejo y de los altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.

h. Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género, y velar para que al proveerse nuevas vacantes se apliquen procedimientos que permitan una selección equilibrada de los integrantes del Consejo, teniendo en cuenta las recomendaciones de buen gobierno corporativo vigentes en cada momento.

i. Proponer al Consejo la política de retribución de los consejeros y altos directivos.

j. Proponer al Consejo la retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.

k. Proponer al Consejo las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

l. Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

m. Elaborar y llevar un registro de situaciones de Consejeros y Altos Directivos de REALIA, y recibir y custodiar en ese registro las informaciones personales que le faciliten los Consejeros.

n. Recibir la información que suministren los consejeros en el supuesto previsto en el artículo 24.2 del Reglamento del Consejo de Administración (Las personas que, bajo cualquier forma tengan intereses opuestos a los de la sociedad, cesarán en su cargo a petición de cualquier socio y por acuerdo de la Junta General).

o. Informar sobre el aprovechamiento en beneficio de un Consejero de oportunidades de negocio o el uso de activos del Grupo de Sociedades, previamente estudiadas y desestimadas por el Grupo REALIA.

#### Funcionamiento:

La Comisión se reunirá con la periodicidad que se determine y cada vez que la convoque su Presidente o lo soliciten dos de sus miembros. Anualmente, la Comisión elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo.

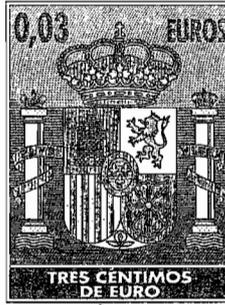
Estará obligado a asistir a las sesiones de la Comisión y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo y del personal del Grupo REALIA que fuese requerido a tal fin.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.

Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrán ser asistidos, durante la celebración de sus sesiones, por las personas que, con la cualidad de asesores y hasta un máximo de dos por cada miembro de dicha Comisión, consideren conveniente. Tales asesores asistirán a las reuniones con voz, pero sin voto.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
COMERCIALES



0J3161367



9C6536341

9/2008

Igualmente, para el mejor cumplimiento de sus funciones la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos, a cuyo efecto será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de Administración en relación con el auxilio de expertos (desarrollado en el apartado B.1.41.).

El Secretario auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento de la Comisión ocupándose de reflejar debidamente en las actas el desarrollo de las sesiones y el contenido de las deliberaciones. En cada sesión se levantará acta que será firmada por los miembros de la Comisión que hayan asistido a la misma. La acta será remitida a todos los miembros del Consejo.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá consultar al Presidente ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y a los altos directivos. Cualquier consejero podrá solicitar de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

El Presidente de la Comisión dará cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a la reunión de la Comisión, de su actividad y responderá del trabajo realizado. Anualmente, la Comisión elevará un informe al Consejo sobre su funcionamiento.

**Denominación comisión**

COMISIÓN DE OPERACIONES VINCULADAS

**Breve descripción**

COMISIÓN DE OPERACIONES VINCULADAS:  
(Artículo 46 del Reglamento del Consejo de Administración)

**Composición, nombramiento y cese:**

La Sociedad tendrá una Comisión de Operaciones Vinculadas compuesta por un mínimo de tres miembros y un máximo de cinco miembros, nombrados por el Consejo de Administración por un período no superior al de su mandato como Consejeros y sin perjuicio de poder ser reelegidos en la medida en que también lo fueran como consejeros. El Consejo designará a los miembros de la Comisión, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de la Comisión.

Al menos, la mayoría de los miembros de la Comisión de Operaciones Vinculadas estará compuesta por Consejeros independientes. No podrán ser miembros de la Comisión de Operaciones Vinculadas los consejeros dominicales.

La Comisión de Operaciones Vinculadas designará de entre sus miembros independientes, un Presidente. También designará un Secretario, el cual podrá no ser miembro de la misma.

Los miembros de la Comisión de Operaciones Vinculadas cesarán cuando lo hagan en su condición de Consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración.

**Competencias:**

La Comisión de Operaciones Vinculadas tiene las siguientes funciones:

- a. Supervisar el cumplimiento del Contrato Marco.
- b. Informar sobre todas aquellas operaciones que tengan la condición de vinculadas, a tenor de lo dispuesto en el artículo 25.4 de este Reglamento.

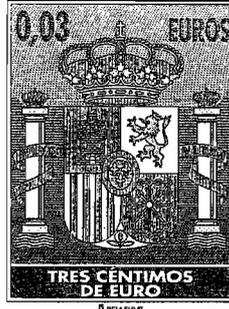
**Funcionamiento:**

El Secretario auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento de la Comisión ocupándose de reflejar debidamente en las actas el desarrollo de las sesiones y el contenido de las deliberaciones.

Los consejeros ejecutivos que formen parte de la Comisión de Operaciones Vinculadas, deberán abstenerse de intervenir y de votar en las operaciones vinculadas que les afecten.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
WORLD POST



OJ3161368



Para el mejor cumplimiento de sus funciones la Comisión de Operaciones Vinculadas podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos, a cuyo efecto será de aplicación lo dispuesto en el artículo 31 de este Reglamento.



9C6536342

9/2008

**Denominación comisión**

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

**Breve descripción**

COMISIÓN EJECUTIVA:

(Artículo 25 de los Estatutos Sociales y 43 del Reglamento del Consejo de Administración)

**Composición, nombramiento y cese:**

La Comisión Ejecutiva estará constituida por un mínimo de cinco miembros y un máximo de diez. Serán Presidente y Secretario de la Comisión el Presidente y el Secretario, respectivamente, del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración designará los Administradores que han de integrar la Comisión Ejecutiva.

Los miembros de la Comisión Ejecutiva cesarán cuando lo hagan en su condición de Consejero o cuando así lo acuerde el Consejo.

Las vacantes que se produzcan serán cubiertas a la mayor brevedad por el Consejo de Administración.

**Competencias:**

El Consejo podrá delegar permanentemente en la Comisión Ejecutiva todas las facultades que competen al Consejo de Administración, salvo aquellas cuya competencia tenga reservadas por ministerio de la Ley, de los estatutos sociales o del propio Reglamento del Consejo de Administración. Por excepción, la Comisión Ejecutiva podrá adoptar las decisiones que a continuación se relacionan, cuando existan razones de urgencia, y con posterior ratificación del Consejo en pleno:

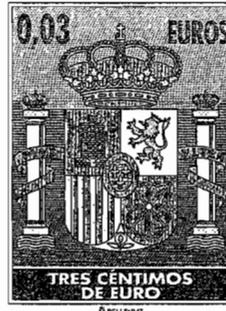
- i) A propuesta del Presidente o del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.
- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.
- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General. A estos efectos, se entiende comprendida la aprobación de inversiones, desinversiones, créditos, préstamos, líneas de avales o fianzamiento y cualquier otra facilidad financiera cuyo importe unitario sea superior a dieciocho millones (18.000.000) de euros.
- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- vi) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ('operaciones vinculadas'), previo informe de la Comisión de Operaciones Vinculadas.

**Funcionamiento:**

La Comisión Ejecutiva celebrará sus sesiones ordinarias con periodicidad mensual, excluido el mes de agosto, pudiendo reunirse con carácter extraordinario cuando lo requieran los intereses sociales. En este sentido, se reunirá cuantas veces sea convocada por su Presidente (por propia iniciativa), o en su caso, Vicepresidente que le sustituya, pudiendo asistir a sus sesiones, para ser oída, cualquier persona, sea o no extraña a la sociedad, que sea convocada al efecto, por acuerdo de la propia Comisión o del Presidente de la misma, a los efectos que



CLASE 8.<sup>a</sup>  
CORREOS



0J3161369



9C6536343

9/2008

se determinen, en razón de la finalidad del asunto de que se trate. Igualmente, será convocada necesariamente en los casos en que lo pidan, al menos, dos de sus componentes.

Las convocatorias se harán por carta, email, telegrama, telefax o fax que justifique la recepción por el consejero convocado, con un mínimo de 24 horas. No obstante, se procurará que, salvo urgencia justificada, la convocatoria se haga con una antelación no inferior a diez días. Junto con la convocatoria de cada reunión, se remitirá a los miembros de la Comisión Ejecutiva la documentación pertinente para que puedan formar su opinión y emitir su voto.

La Comisión Ejecutiva quedará válidamente constituida con la asistencia, presentes o representados, de al menos, la mayoría de sus miembros; y adoptará sus acuerdos por mayoría absoluta de sus miembros. Los miembros de la Comisión podrán delegar su representación en otro de ellos, pero ninguno podrá asumir más de dos representaciones, además de la propia.

Los acuerdos de la Comisión se llevarán en un libro de actas, que será firmado, para cada una de ellas, por el Presidente y el Secretario o, en su caso, por quienes hayan desempeñado estas funciones, en la sesión de que se trate.

El Consejo tendrá siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Ejecutiva. Todos los miembros del Consejo recibirán copia de las actas de las sesiones de la Comisión Ejecutiva.

#### Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

#### Breve descripción

COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL:

(Artículo 27 de los Estatutos Sociales, 44 del Reglamento del Consejo de Administración y Título VIII del Reglamento Interno de Conducta)

#### Composición, nombramiento y cese:

La Sociedad tendrá un Comité de Auditoría y Control, compuesto por un mínimo de tres y un máximo de cinco Consejeros, nombrados por el Consejo de Administración por un período no superior al de su mandato como Consejeros y sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente, en la medida en que también lo fueran como Consejeros. Todos los miembros del Comité de Auditoría y Control deberán ser Consejeros externos. Los miembros del Comité de Auditoría y Control, y de forma especial su presidente, se designarán teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

El Comité elegirá de entre sus miembros no ejecutivos un Presidente, pudiendo elegir, además, un Vicepresidente. La duración de estos cargos no podrá exceder de cuatro años ni de la de sus mandatos como miembros del Comité, pudiendo ser reelegidos una vez transcurrido al menos un año desde su cese.

Actuará como Secretario, y en su caso Vicesecretario, la persona que, sin precisar la cualidad de Consejero, designe el Comité.

#### Competencias:

El Comité de Auditoría y Control supervisará la auditoría interna, que velará por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno. El responsable de la función de auditoría interna presentará al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informará directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someterá al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Al Comité de Auditoría y Control le corresponden las siguientes funciones:

a. En relación con los sistemas de información y control interno:

(i) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
XXXXXXXXXX



0J3161370



9C6536344

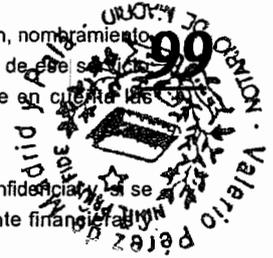
9/2008

(ii) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

0,15 €

(iii) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de este servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

(iv) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial, si se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.



b. En relación con el auditor externo:

(i) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.

(ii) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.

(iii) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:

- La sociedad comunicará como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañará de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

- Se asegurará de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;

- En caso de renuncia del auditor externo, el Comité examinará las circunstancias que la hubieran motivado.

(iv) Respecto del grupo REALIA, el Comité favorecerá que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

c. En relación con otras funciones, corresponde al Comité de Auditoría y Control:

(i) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.

(ii) Supervisar el proceso de elaboración de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión, individuales y consolidados, para su formulación por el Consejo de acuerdo con la Ley.

(iii) Informar al Consejo, para su formulación de acuerdo con la ley, sobre la corrección y fiabilidad de las cuentas anuales e informes de gestión, individuales y consolidados, y de la información financiera periódica que se difunda a los mercados.

(iv) Evacuar informes sobre las propuestas de modificación del Reglamento del Consejo de Administración.

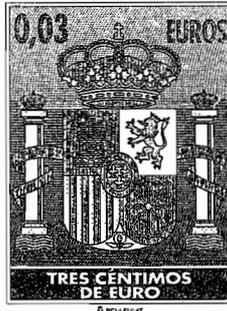
(v) Decidir lo que proceda en relación con los derechos de información de los Consejeros que acudan a este Comité, de acuerdo con lo establecido en el artículo 30 del Reglamento del Consejo de Administración (desarrollado en el apartado B.1.42.).

(vi) Emitir los informes y las propuestas que le sean solicitados por el Consejo de Administración o por el Presidente de éste y los que estime pertinentes para el mejor cumplimiento de sus funciones.

(vii) Realizar los informes y actuaciones que se describan en el Contrato Marco y las funciones que se describen en el Reglamento Interno de Conducta.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
XXXXXXXXXX



0J3161371



9C6536345

9/2008

d. Informar al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos:

(i) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.

(ii) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

#### Funcionamiento:

El Comité de Auditoría y Control se reunirá como mínimo trimestralmente y, además, cada vez que lo convoque su Presidente, o a instancia de dos de sus miembros. Anualmente, el Comité elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo de Administración.

Estará obligado a asistir a las sesiones del Comité y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo y del personal del Grupo REALIA que fuese requerido a tal fin, e incluso disponer que los empleados comparezcan sin presencia de ningún otro directivo. También podrá requerir el Comité la asistencia a sus sesiones de los Auditores de Cuentas de REALIA.

Igualmente, para el mejor cumplimiento de sus funciones, el Comité podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos, a cuyo efecto será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de Administración en relación con el auxilio de expertos (desarrollado en el apartado B.1.41.)

El Comité de Auditoría y Control tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.

Los miembros del Comité de Auditoría y Control podrán ser asistidos, durante la celebración de sus sesiones, por las personas que, con la cualidad de asesores y hasta un máximo de dos por cada miembro del Comité, consideren conveniente. Tales asesores asistirán a las reuniones con voz, pero sin voto.

El Secretario auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento del Comité, ocupándose de reflejar debidamente en las actas, el desarrollo de las sesiones y el contenido de las deliberaciones. De cada sesión el Secretario o quien ejerza sus funciones levantará acta que será firmada por los miembros del Comité que hayan asistido a la misma. El acta será remitida a todos los miembros del Consejo.

El Presidente del Comité dará cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a la reunión del Comité, de su actividad y responderá del trabajo realizado. Anualmente, la Comisión elevará un informe al Consejo sobre su funcionamiento.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

#### Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

#### Breve descripción

Ver apartado B.2.3

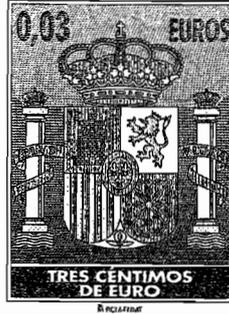
#### Denominación comisión

COMISIÓN DE OPERACIONES VINCULADAS

#### Breve descripción



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161372



Ver apartado B.2.3



9C6536346

9/2008

**Denominación comisión**

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

**Breve descripción**

Ver apartado B.2.3

**Denominación comisión**

COMITÉ DE AUDITORÍA

**Breve descripción**

Ver apartado B.2.3



B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

**Denominación comisión**

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

**Breve descripción**

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se encuentra regulada en el artículo 45 del Reglamento del Consejo de Administración (cuyo contenido ha quedado exhaustivamente detallado en el punto B.2.3 anterior). Este documento puede ser consultado en la web de la Sociedad ([www.realia.es](http://www.realia.es)).

El artículo 41.6 del Reglamento establece la obligación del Consejo de Administración de evaluar su propio funcionamiento durante el ejercicio anterior, valorando la calidad de sus trabajos, evaluando la eficacia de sus reglas y, en su caso, corrigiendo aquellos aspectos que se hayan revelado poco funcionales. Además, el Consejo evaluará el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo o primer ejecutivo de la sociedad, partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; y el funcionamiento de las Comisiones del Consejo, partiendo del informe que éstas le eleven.

En cumplimiento de dicha obligación, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones elevó al Consejo de Administración dos Informes:

1. En uno evaluó el desempeño de sus funciones por parte del Presidente y Primer Ejecutivo de la Sociedad durante el ejercicio 2007. El criterio básico empleado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones para efectuar la evaluación del desempeño de sus funciones por el Presidente, fue el análisis de sus actuaciones desde el punto de vista de su conformidad con lo establecido en los documentos corporativos de la Sociedad, fundamentalmente los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración. De dicha evaluación se concluyó que el Presidente ha dado cumplimiento a sus funciones como máximo representante del Consejo de Administración y Primer Ejecutivo de la Sociedad, atendiendo a los principios de Buen Gobierno Corporativo contenidos en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración.

2. En el otro evaluó su propia actividad durante el ejercicio 2007. Dicha evaluación se llevó a cabo a través de un proceso formal de valoración de múltiples aspectos que inciden en la eficacia y calidad de las actuaciones y toma de decisiones por parte de la Comisión, así como en la contribución de sus miembros al desempeño de las funciones de la misma. Se pudo concluir, por tanto, que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se organiza y funciona de una manera adecuada y eficiente, atendiendo en todo momento a los criterios establecidos en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración.

**Denominación comisión**

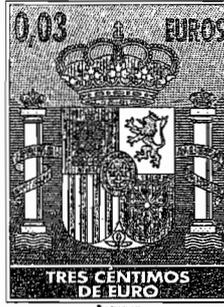
COMISIÓN DE OPERACIONES VINCULADAS

**Breve descripción**

La Comisión de Operaciones Vinculadas se encuentra regulada en el artículo 46 del Reglamento del Consejo de Administración (cuyo contenido ha quedado exhaustivamente detallado en el punto B.2.3 anterior). Este



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CORREOS DE ESPAÑA



0J3161373



Este documento puede ser consultado en la web de la Sociedad ([www.realia.es](http://www.realia.es)).

9C6536347

9/2008

El artículo 41.6 del Reglamento establece la obligación del Consejo de Administración de evaluar su propio funcionamiento durante el ejercicio anterior, valorando la calidad de sus trabajos, evaluando la eficacia de sus reglas y, en su caso, corrigiendo aquellos aspectos que se hayan revelado poco funcionales. Además, el Consejo evaluará el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo o primer ejecutivo de la sociedad, partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; y el funcionamiento de las Comisiones del Consejo, partiendo del informe que éstas le eleven.

En cumplimiento de dicha obligación, la Comisión de Operaciones Vinculadas elevó al Consejo de Administración un Informe evaluando su actividad durante el ejercicio 2007. Dicha evaluación se llevó a cabo a través de un proceso formal de valoración de múltiples aspectos que inciden en la eficacia y calidad de las actuaciones y toma de decisiones por parte de la Comisión, así como en la contribución de sus miembros al desempeño de las funciones de la misma. Se puede concluir, por tanto, que la Comisión de Operaciones Vinculadas se organiza y funciona de una manera adecuada y eficiente, atendiendo en todo momento a los criterios establecidos en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración.

#### Denominación comisión

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

#### Breve descripción

La Comisión Ejecutiva se encuentra regulada en el artículo 43 del Reglamento del Consejo de Administración y en el artículo 25 de los Estatutos Sociales (cuyo contenido ha quedado exhaustivamente detallado en el punto B.2.3 anterior). Ambos documentos pueden ser consultados en la web de la Sociedad ([www.realia.es](http://www.realia.es)).

El artículo 41.6 del Reglamento establece la obligación del Consejo de Administración de evaluar su propio funcionamiento durante el ejercicio anterior, valorando la calidad de sus trabajos, evaluando la eficacia de sus reglas y, en su caso, corrigiendo aquellos aspectos que se hayan revelado poco funcionales. Además, el Consejo evaluará el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo o primer ejecutivo de la sociedad, partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; y el funcionamiento de las Comisiones del Consejo, partiendo del informe que éstas le eleven.

En cumplimiento de dicha obligación, la Comisión Ejecutiva elevó al Consejo de Administración un Informe evaluando su actividad durante el ejercicio 2007. Dicha evaluación se llevó a cabo a través de un proceso formal de valoración de múltiples aspectos que inciden en la eficacia y calidad de las actuaciones y toma de decisiones por parte de la Comisión, así como en la contribución de sus miembros al desempeño de las funciones de la misma.

Conclusiones: la Comisión Ejecutiva asume y desempeña responsablemente las funciones y competencias que le son delegadas por el Consejo de Administración, atendiendo de forma diligente y eficaz los asuntos de la Sociedad que requieren una atención y seguimiento constante.

#### Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

#### Breve descripción

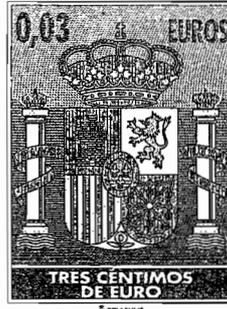
El Comité de Auditoría y Control se encuentra regulado en el artículo 44 del Reglamento del Consejo de Administración, en el artículo 25 de los Estatutos Sociales y en el Título VIII del Reglamento Interno de Conducta (cuyo contenido ha quedado exhaustivamente detallado en el punto B.2.3 anterior). Dichos documentos pueden ser consultados en la web de la Sociedad ([www.realia.es](http://www.realia.es)).

El artículo 41.6 del Reglamento establece la obligación del Consejo de Administración de evaluar su propio funcionamiento durante el ejercicio anterior, valorando la calidad de sus trabajos, evaluando la eficacia de sus reglas y, en su caso, corrigiendo aquellos aspectos que se hayan revelado poco funcionales. Además, el Consejo evaluará el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo o primer ejecutivo de la sociedad, partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; y el funcionamiento de las Comisiones del Consejo, partiendo del informe que éstas le eleven.

En cumplimiento de dicha obligación, el Comité de Auditoría y Control elevó al Consejo de Administración un



CLASE 8.<sup>a</sup>  
0000000000



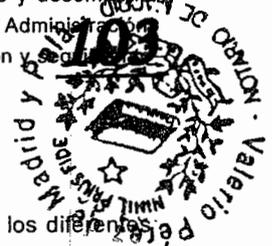
0J3161374



9C6536348

9/2008

Informe evaluando su actividad durante el ejercicio 2007. Dicha evaluación se llevó a cabo a través de un proceso formal de valoración de múltiples aspectos que inciden en la eficacia y calidad de las actuaciones y toma de decisiones por parte del Comité, así como en la contribución de sus miembros al desempeño de las funciones del mismo. Cabe afirmar, como consecuencia, que el Comité de Auditoría y Control asume y desempeña responsablemente las funciones y competencias que le son delegadas por el Consejo de Administración, atendiendo de forma diligente y eficaz los asuntos de la Sociedad que requieren una atención y seguimiento constante.



B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva
La Comisión Ejecutiva está formada por un 71,43% de consejeros externos (todos ellos dominicales) y un 28,57% de consejeros ejecutivos, mientras que el Consejo de Administración está formado por un 84,62% de consejeros externos (de los cuales un 23,08% son independientes y un 61,54% son dominicales) y un 15,38% de consejeros ejecutivos.

## C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

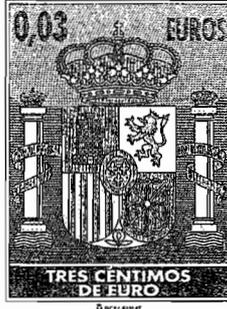
C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
NORIEGA, S.A.	REALIA BUSINESS, S.A.	CONTRACTUAL	Prestación de servicios	16.200
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	REALIA BUSINESS, S.A.	CONTRACTUAL	Prestación de servicios	2.550

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:



CLASE 8.<sup>a</sup>  
7791779177



0J3161375



9C6536349

9/2008

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

NO

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

El artículo 25 del Reglamento del Consejo de Administración relativo a los conflictos de intereses y operaciones vinculadas, establece lo siguiente:

1. El Consejero deberá abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones que afecten a asuntos en los que pueda hallarse interesado personalmente, y de votar en las correspondientes decisiones.

2. Se considerará que también existe interés personal del Consejero cuando el asunto afecte:

a. al cónyuge, o a personas con análoga relación de afectividad, del Consejero o a una persona con la que dicho Consejero tenga relación de parentesco, por consanguinidad o afinidad, de hasta el 4 grado, inclusive, o

b. a una sociedad en la que tenga una participación significativa. Se considera que una participación es significativa cuando el Consejero, por sí solo o en unión de personas con la que les una la relación de parentesco como la definida en el anterior apartado a), sea titular de más del 15% de los derechos políticos o económicos o, sin alcanzar este porcentaje, pueda designar un miembro, al menos, de su órgano de administración.

3. El Consejero deberá informar al Consejo, con la debida antelación, de cualquier situación susceptible de suponer un conflicto de intereses con el interés del Grupo de sociedades de REALIA o de sus sociedades vinculadas.

4. Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados deberán ser autorizadas por el Consejo, previo informe de la Comisión de Operaciones Vinculadas. La autorización del Consejo y el informe de la Comisión de Operaciones Vinculadas no serán necesarios, sin embargo, en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

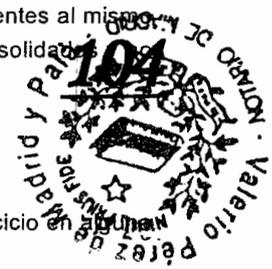
a. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa;

b. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

c. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

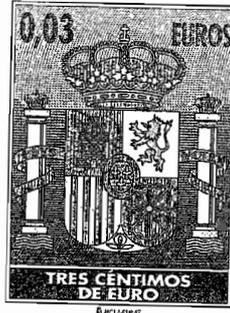
5. El Consejo decidirá sobre las operaciones vinculadas previo informe de la Comisión de Operaciones Vinculadas. Los consejeros a los que afecten dichas operaciones, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, deberán ausentarse de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ellas.

6. En todo caso, las transacciones relevantes de cualquier clase, realizadas por cualquier consejero con la sociedad REALIA, sus filiales o participadas, deberán constar en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Esta obligación abarca, asimismo, las





CLASE 8.<sup>a</sup>  
RECORREDO



0J3161376



9C6536350

transacciones relevantes realizadas entre la Sociedad y sus accionistas- directos e indirectos- significativos.

9/2008

Igualmente, el Reglamento Interno de Conducta en su apartado 4.7, el cual se refiere a la información relativa a conflictos de intereses, establece que las Personas Sujetas al mismo (que se encuentran los consejeros y altos directivos de la Sociedad), están obligadas a informar al Presidente del Comité de Auditoría y Control sobre los posibles conflictos de intereses a que estén sometidas por causa de sus relaciones familiares, su patrimonio personal, o por cualquier otro motivo, por la compañía integrada en el Grupo Realía, mediante escrito dirigido a dicho Presidente en el que se expongan con el mayor detalle tales conflictos de intereses. Cualquier duda sobre esta materia deberá ser consultada por escrito dirigido al Presidente del Comité de Auditoría y Control antes de adoptar cualquier decisión que pudiera resultar afectada por dicho conflicto de intereses.

No se considerará que se produce un conflicto de intereses por relaciones familiares cuando, no afectando a Personas Vinculadas, el parentesco exceda del cuarto grado por consanguinidad o afinidad.

En todo caso, se considerará que existe un posible conflicto de intereses derivado del patrimonio personal, cuando el mismo surja en relación con una sociedad en cuyo capital participe la Persona Sujeta, por sí sola o en unión de personas con las que le una la relación de parentesco definida en el párrafo anterior, en más de un 15% de los derechos políticos o económicos, o, cuando, sin alcanzar tal porcentaje, pueda designar a un miembro, al menos, de su órgano de administración.

La mencionada información deberá mantenerse actualizada, dando cuenta de cualquier modificación o cese de las situaciones previamente comunicadas, así como del surgimiento de nuevos posibles conflictos de intereses.

Las comunicaciones deberán efectuarse en el plazo de quince días y, en todo caso, antes de la toma de decisión que pudiera quedar afectada por el posible conflicto de intereses.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

## D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

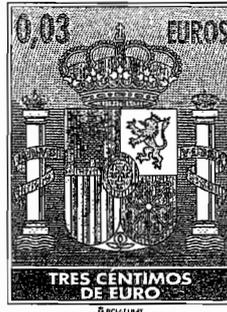
En el ejercicio de la actividad, tanto inmobiliaria como patrimonial, nos podemos encontrar con diferentes tipos de riesgo.

A continuación se presenta un esquema de los principales riesgos cubiertos por los sistemas:

1. Riesgos financieros.
  - a. Riesgo de crédito.
  - b. Riesgo del tipo de interés.
  - c. Riesgo de liquidez.
  - d. Riesgo de tipo de cambio.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
S.M. 8.100.000



0J3161377



906536351

9/2008

- e. Riesgo de concentración.
2. Riesgos de mercado.
3. Riesgos en materias de índole legal y fiscal.
4. Riesgos económicos.
5. Riesgos en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias.
6. Riesgos en materia de Protección de Datos de Carácter Personal.
7. Riesgos en materia de Protección de los Consumidores y Usuarios.

#### 1. RIESGOS FINANCIEROS:

Dada la actividad del Grupo y las operaciones a través de las cuales ejecuta estas actividades, se encuentra actualmente expuesto a los siguientes riesgos financieros:

##### a) Riesgo de crédito.-

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido. El resto de créditos recogidos en balance no suponen importes significativos, y aquellos que suponen algún riesgo de cobro, se hallan debidamente provisionados o tienen garantía bancaria de cobro, como es el caso de los créditos por venta de suelos. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 16,3 MEuros. que la compañía estima no tendrán ningún problema de cobro.

##### b) Riesgo de tipo de interés.-

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. Por lo que respecta a Realía Business S.A. no hay contratadas coberturas de tipos de interés debido fundamentalmente a que la deuda está basada en la contratación de pólizas de créditos, difícil de obtener cobertura que bajo normas NIIF no sea considerada de carácter especulativo.

##### c) Riesgo de liquidez.-

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

La sociedad matriz y algunas sociedades dependientes del área promocional generan un cash flow negativo de para el año 2009 de 146 M. Euros, tras la elaboración de unos presupuestos restrictivos en ingresos y sin considerar ninguna desinversión de suelo ni de activos patrimoniales o financieros, por lo que cualquier operación de enajenación disminuiría esas necesidades.

El área patrimonial (Realía Patrimonio y sus sociedades dependientes) tienen cubiertas todas sus necesidades financieras (incluso la de los nuevos proyectos en curso) con el préstamo sindicado.

Durante el ejercicio 2008, el grupo Realía Business S.A. mantuvo todas sus líneas crediticias, pero la situación actual de los mercados financieros que afecta a todos los sectores económicos y especialmente al inmobiliario, ha aconsejado que actualmente Realía se encuentre negociando con el pool bancario la renovación de su deuda financiera que le dé estabilidad en el corto plazo y le permita cubrir sus necesidades financieras para el área de promociones. Se espera que en breve periodo de tiempo las negociaciones estén concluidas.

##### d) Riesgo de tipo de cambio.-

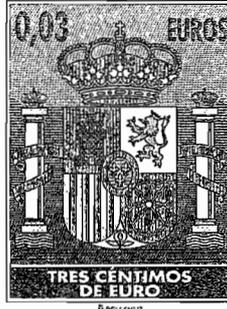
Una consecuencia del posicionamiento en los mercados internacionales del Grupo Realía ha sido la exposición que surge de las posiciones netas de divisas contra el euro o de una moneda extranjera contra otra cuando la inversión y financiación de una actividad no puede realizarse en la misma divisa.

La política general del Grupo Realía es deducir, dentro de lo posible, el efecto negativo que la exposición a las distintas divisas tiene en sus estados financieros, tanto en los movimientos transaccionales como en los puramente patrimoniales. Por ello el Grupo Realía gestiona cómo el riesgo de tipo de cambio puede afectar tanto al Balance como a la Cuenta de Resultados.





CLASE 8.<sup>a</sup>  
CINCO CÉNTIMOS



0J3161378



906536352

e) Riesgo de concentración.-

Es el riesgo derivado de la concentración de operaciones de financiación bajo unas características comunes, como pueden ser (i) las fuentes de financiación, riesgo que se controla mediante la obtención de financiación de diversas Entidades Financieras, tanto nacionales como internacionales; (ii) los mercados, riesgo que se controla operando en distintos mercados o ámbitos territoriales; (iii) los productos, riesgo que se controla mediante la contratación de diversos productos financieros tales como préstamos, créditos, operaciones sindicadas, o descuentos.

2. RIESGOS DE MERCADO:

El Grupo REALIA actúa en dos segmentos del mercado inmobiliario, como son la promoción de viviendas y el arrendamiento de inmuebles. Los principales riesgos de mercado que estos segmentos asumen se corresponden con el carácter cíclico de la actividad inmobiliaria que produce oscilaciones en la demanda y los precios, tanto en la promoción de viviendas como en el arrendamiento de inmuebles. El Grupo Realia mitiga dichos riesgos mediante la diversificación geográfica (tanto a nivel local, como internacional) y de producto y un gestión proactiva de la actividad comercial.

3. RIESGOS EN MATERIAS DE ÍNDOLE LEGAL Y FISCAL:

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

4. RIESGOS ECONÓMICOS:

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

5. RIESGOS EN MATERIA DE PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITALES E INFRACCIONES MONETARIAS:

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que el Grupo tiene implantado, de conformidad con la legislación aplicable, contando con el correspondiente Manual en el que se recogen las normas de orden interno relativos a esta materia y con un Órgano de Control, Información y Comunicación que mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Entidad como con los Servicios de Prevención.

6. RIESGOS EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL:

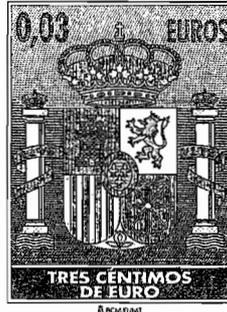
Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes situaciones, que, ajustándose a la Norma que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad de REALIA Business, S.A. Asimismo, el Grupo REALIA cuenta con Bases de Datos dadas de alta en la Agencia de Protección de Datos, que cuentan con los medios de seguridad pertinentes, así como con un Responsable en esta materia.

7. RIESGOS EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS:

El Grupo cumple con las exigencias de las diferentes Normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios. De hecho cuenta con modelos de contratos específicos para aquellas Comunidades Autónomas que tienen legislación específica en esta materia. Asimismo, el Grupo tiene por norma contestar a todas aquellas posibles reclamaciones que puedan llegar de organismos públicos de consumo, con un ánimo conciliador y reparador.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
TIRAJE 1000000



0J3161379



906536353

9/2008

Además, REALIA Business, S.A. se ha dotado de una serie de herramientas para asegurar un comportamiento ético, entre las que destacan, además del la prevención del blanqueo de capitales a que ya se ha hecho referencia, las siguientes:

El Reglamento Interno de Conducta fue aprobado en abril de 2007 por el Consejo de Administración de REALIA, en materia de materias relativas a los Mercados de Valores. El Reglamento Interno de Conducta determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con las operaciones, así como con el tratamiento, uso y divulgación de información relevante, para favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades y la adecuada información y protección de los inversores. El Reglamento se aplica como mínimo a los Administradores y Directivos del Grupo REALIA, a los Asesores externos y al personal integrado en los Departamentos de Bolsa y Relaciones con los Inversores.

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

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

NO

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

SI

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

**Nombre de la comisión u órgano**

COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL

**Descripción de funciones**

Ver apartado B.2.3

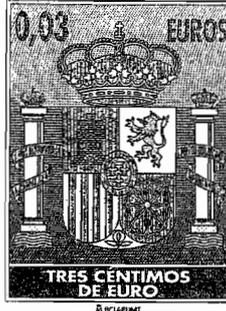
D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

El Grupo cumple con toda la regulación que le es aplicable. De hecho, el cumplimiento con la Norma constituye uno de los pilares de la buena marcha de la compañía.

El peso principal de conocimiento de las distintas Normas de aplicación al Grupo recae sobre la Asesoría Jurídica del mismo, que, mediante instrucciones sobre legislación aplicable de especial relevancia, consigue una actualización permanente del personal de la compañía, en las distintas materias. Asimismo, siempre que se considera necesario por el supuesto concreto



**CLASE 8.ª**  
PUNTO DE VENTA DE SELLOS



0J3161380



9C6536354

ante el que se encuentre la entidad, se cuenta con la colaboración de despachos externos de primera categoría, tanto en el territorio nacional como en operaciones en el exterior.

9/2008



**E - JUNTA GENERAL**

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

NO

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0	0
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0	0

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

No existen diferencias respecto al régimen general de la LSA. No obstante, los Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General de Accionistas, aprobado el 12 de abril de 2007, se preocupan por desarrollar dichos derechos, y tal fin establecen lo siguiente:

Artículo 18 de los Estatutos Sociales (Derecho de información):

Desde el mismo día de publicación de la convocatoria de la Junta General de Accionistas y hasta el séptimo día anterior, inclusive, al previsto para su celebración en primera convocatoria, los accionistas podrán solicitar de los administradores, por escrito, los informes o aclaraciones que estimen precisos, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Además, con la misma antelación y forma, los accionistas podrán solicitar informes o aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General de Accionistas.

Los administradores estarán obligados a facilitar la información por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General.

Durante la celebración de la Junta General, los Accionistas de la Sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día y, en caso de no ser





9C6536355

posible satisfacer el derecho del accionista en ese momento, los Administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito dentro de los siete días siguientes al de la terminación de la Junta.

9/2008

Las solicitudes de información o aclaraciones que en los asuntos del orden del día formulen los accionistas verbalmente al Presidente durante el acto de la Junta General antes del examen y deliberación sobre los puntos contenidos en el orden del día o por escrito después del séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General serán también verbalmente y durante el acto de la Junta General por cualquiera de los administradores presente a indicación del Presidente.

Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de los párrafos anteriores, salvo en los casos en que, a juicio del Presidente, la publicidad de la información solicitada perjudique los intereses sociales. No procederá la denegación de información cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el 25% del capital social.

#### Artículo 19 de los Estatutos Sociales (Representación):

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse en los términos y con el alcance establecido en la Ley de Sociedades Anónimas, por escrito y con carácter especial para cada Junta, salvo que se trate del cónyuge, ascendiente o descendiente del representado o de apoderado general, en documento público para administrar todo el patrimonio que el accionista representado tuviese en territorio nacional.

Podrá también conferirse la representación por los medios de comunicación telemáticos que, garantizando debidamente la identidad del representado y del representante, el Consejo de Administración determine, en su caso, con ocasión de la convocatoria de cada Junta, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

El Presidente, el Secretario de la Junta General o las personas designadas por su mediación, se entenderán facultadas para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta.

La representación será siempre revocable. La asistencia personal del representado a la Junta tendrá valor de revocación.

#### Artículo 8 del Reglamento de la Junta General de Accionistas (Información disponible desde la fecha de la convocatoria):

La Sociedad pondrá a disposición de sus accionistas desde la fecha de la convocatoria, en su domicilio social, en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en las Bolsas de Valores en las que esté admitida a cotización, y a través de su página web:

1. El texto íntegro de la convocatoria.

2. El texto detallado de todas las propuestas de acuerdos formuladas por el Consejo de Administración en relación con los puntos comprendidos en el orden del día. En relación con las propuestas de nombramiento o reelección de consejeros, se incluirá un perfil profesional y biográfico; información sobre otros Consejos de administración a los que pertenezca la persona propuesta, se trate o no de sociedades cotizadas; la indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos; la fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y las acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

3. Los documentos o informaciones que, de acuerdo con la Ley, deban ponerse a disposición de los accionistas sobre los asuntos comprendidos en el orden del día desde la fecha de la convocatoria.

4. Información sobre los cauces de comunicación entre la Sociedad y los accionistas a los efectos de poder recabar información o formular preguntas, aclaraciones o sugerencias, de conformidad con la normativa aplicable.

#### Artículo 9 del Reglamento de la Junta General de Accionistas (Derecho de información previo o durante la celebración de la Junta General):

1. Hasta el séptimo día anterior, inclusive, a aquel en que esté prevista la celebración de la Junta General de que se trate, en primera convocatoria, los accionistas podrán formular las preguntas o peticiones de informaciones o aclaraciones que se refieran a puntos comprendidos en el orden del día, o a la información accesible al público que se hubiera facilitado por la



CLASE 8.<sup>a</sup>  
Lotería del Estado



0J3161382



906536356

Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, desde la celebración de la Junta General inmediatamente anterior.

9/2008

2. Las solicitudes de información o aclaraciones que en relación con los asuntos del orden del día formulen los accionistas verbalmente del Presidente durante el acto de la Junta General, o por escrito después del séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, serán tratadas también verbalmente y durante el acto de la Junta General por cualquiera de los administradores, desde la indicación del Presidente.

3. Las solicitudes de información podrán realizarse utilizando la dirección de correo electrónico que, a tal fin, se pondrá a disposición de los accionistas en la página web de la sociedad para cada Junta General, o, en su caso, mediante petición escrita dirigida al Departamento de Bolsa y de Relaciones con los Accionistas en el domicilio social, personalmente o mediante su entrega por cualquier medio de correo postal o mensajería. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio del derecho de los accionistas de obtener los documentos de forma impresa y de solicitar su envío gratuito cuando así lo establezca la Ley.

4. Las peticiones de información reguladas en este artículo se contestarán, una vez comprobada la identidad y condición de accionista de los solicitantes, hasta el día de la Junta General de Accionistas de que se trate, antes de su celebración, a través del mismo medio escrito en que se formularon. En todo caso, los administradores podrán cursar la información en cuestión a través de correo certificado con acuse de recibo o burofax.

5. El Presidente podrá denegar la información solicitada cuando, a su juicio, la publicación de los datos solicitados perjudique los intereses sociales, salvo en el caso de que la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social.

6. El Consejo de Administración podrá facultar a cualquiera de sus miembros, así como, a su Secretario y Vicesecretario, a fin de que a través del Departamento de Bolsa y de Relaciones con los Accionistas de la Sociedad, se responda a las solicitudes de información formuladas por los accionistas.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

Además de lo expuesto en el apartado E.3 anterior, el Capítulo II del Reglamento de la Junta General de Accionistas, relativo al turno de intervención de los accionistas, establece lo siguiente:

Artículo 16 del Reglamento de la Junta General de Accionistas (Solicitudes de intervención):

1. Una vez constituida la Junta General, los accionistas que, en ejercicio de sus derechos, deseen intervenir en la Junta General en el turno de deliberaciones se identificarán ante el Secretario o, en su caso, ante el Notario (o ante las personas que asistan a éstos), exhibiendo el Documento Nacional de Identidad, o documento identificativo equivalente si se tratara de extranjeros, y la tarjeta de asistencia en la que conste el número de acciones de que son titulares y las acciones que representan. Ambos documentos les serán devueltos una vez hayan intervenido. Si pretendiesen solicitar que su intervención constase literalmente en el Acta de la Junta General, habrán de entregarla por escrito, en ese momento, al Notario, o a la Mesa con el fin de poder proceder a su cotejo cuando tenga lugar la intervención del accionista.

2. Los administradores podrán establecer en la convocatoria que las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, en el supuesto de haberse contemplado esta posibilidad en la convocatoria de la Junta, se remitan a la sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la Junta. En esa convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por los administradores para permitir el ordenado desarrollo de la junta.

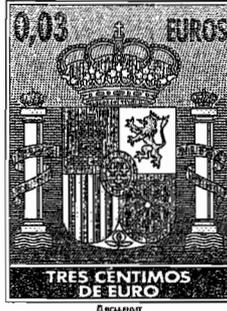
3. Una vez que la Mesa disponga del listado de accionista que desean intervenir y antes de la votación sobre los asuntos incluidos en el orden del día, se abrirá el turno de intervenciones.

Artículo 17 del Reglamento de la Junta General de Accionistas (Intervenciones):

1. Las intervenciones de los accionistas se producirán por el orden en que sean llamados al efecto por la Mesa.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
844 844 844 844 844 844 844 844 844 844



OJ3161383



9C6536357

9/2008

2. El Presidente, a la vista de las circunstancias, determinará el tiempo máximo inicialmente asignado a cada intervención, que será igual para todas y nunca inferior a cinco minutos.

3. En el ejercicio de sus facultades de ordenación del desarrollo de la Junta General, y sin perjuicio de otras actuaciones, el Presidente:

- a. podrá prorrogar, cuando lo considere oportuno, el tiempo inicialmente asignado a cada accionista;
- b. podrá solicitar a los intervinientes que aclaren cuestiones que no hayan sido comprendidas o no hayan quedado suficientemente explicadas durante la intervención;
- c. podrá llamar al orden a los accionistas intervinientes para que circunscriban su intervención a los asuntos propios de la Junta General y se abstengan de realizar manifestaciones improcedentes o de ejercitar de un modo abusivo u obstruccionista su derecho;
- d. podrá anunciar a los intervinientes que está próximo a concluir el tiempo de su intervención para que puedan ajustar su discurso y, cuando hayan consumido el tiempo concedido para su intervención o si persisten en las conductas descritas en el epígrafe (c) anterior, podrá retirarles el uso de la palabra; y
- e. si considerase que su intervención puede alterar el adecuado orden y normal desarrollo de la reunión, podrá conminarles a que abandonen el local y, en su caso, adoptar las medidas necesarias para el cumplimiento de esta previsión.



**Artículo 18 del Reglamento de la Junta General de Accionistas (Información):**

1. Los Administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada por los accionistas, salvo que concurra alguna de las circunstancias previstas en el artículo 9 párrafo 5 del presente Reglamento o que la información solicitada no se encuentre disponible en el propio acto de la Junta General. En este caso, la información se facilitará por escrito dentro de los siete días siguientes al de terminación de la Junta General, a cuyo efecto el accionista indicará el domicilio o la dirección donde hacerle llegar la información.
2. La información o aclaración solicitada será facilitada por el Presidente o, en su caso y por indicación de éste, por el Presidente del Comité de Auditoría, el Secretario, un Administrador o, si resultare conveniente, cualquier empleado o experto en la materia que estuviere presente.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

Detalles las medidas
<p>El Reglamento de la Junta General de Accionistas recoge en su artículo 14.2 que la Junta General será presidida por el Presidente y, en su defecto, por los Vicepresidentes del Consejo de Administración por su orden, estableciéndose, si éste no estuviera predeterminado, en función de la mayor antigüedad en el cargo de Consejero de la Sociedad. A falta también de Vicepresidentes presidirá la Junta General el consejero de mayor edad</p> <p>A fin de garantizar la independencia y buen funcionamiento de este Órgano, el Reglamento de la Junta General de Accionistas recoge en su artículo 5, aquellos acuerdos que, de conformidad con la Ley y los Estatutos Sociales, corresponden adoptar exclusivamente a dicho Órgano, entre los que se identifican, a título enunciativo, los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. El nombramiento y separación de los Administradores.</li> <li>2. El nombramiento y cese de los Auditores de Cuentas.</li> </ol>



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161384



906536358

## Detalles las medidas

9/2008

3. Censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas individuales y consolidadas del ejercicio anterior, y resolver sobre la aplicación del resultado de dicho ejercicio.
4. El aumento y reducción del capital social.
5. La emisión de obligaciones.
6. La modificación de los Estatutos sociales.
7. La disolución, fusión, escisión y transformación de la Sociedad.
8. Las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:
- a. La transformación de la sociedad en una sociedad holding, mediante la incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
- b. La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
- c. Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.
9. La aprobación y modificación del presente Reglamento.
10. Cualquier otro asunto reservado, legal o estatutariamente, a la competencia de la Junta General, podrá ser decidido por ésta en reunión ordinaria o extraordinaria, previo cumplimiento de los requisitos legales aplicables.

0,15 €



E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

No ha habido ninguna modificación.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
05/06/2008	55,610	16,128	0,000	0,000	71,738

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

La Junta General Ordinaria de REALIA Business, S.A. celebrada en primera convocatoria en Madrid, el día 5 de junio de 2008, ha adoptado, por mayoría, los siguientes acuerdos:

1. Cuentas Anuales e Informe de Gestión de la Sociedad y de su Grupo Consolidado, así como la gestión del Consejo de Administración, correspondientes al ejercicio 2007.

Votos en contra 307

Abstenciones 4.054

Votos a favor 198.981.525

Votos emitidos 198.985.886



CLASE 8.<sup>a</sup>  
#3456789



0J3161385



906536359

9/2008

## 2. Aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2007.

Votos en contra 307  
 Abstenciones 4.634  
 Votos a favor 198.980.945  
 Votos emitidos 198.985.886

## 3. Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias.

Votos en contra 0  
 Abstenciones 4.361  
 Votos a favor 198.981.525  
 Votos emitidos 198.985.886

## 4. Política de retribución del Consejo de Administración.

Votos en contra 11.145  
 Abstenciones 6.847  
 Votos a favor 198.967.894  
 Votos emitidos 198.985.886

## 5. Ratificación y nombramiento de D María Antonia Linares Liébana, con el carácter de Consejera Externa Independiente.

Votos en contra 2.763  
 Abstenciones 8.267  
 Votos a favor 198.974.856  
 Votos emitidos 198.985.886

## 6. Nombramiento de los Auditores de Cuentas de la Sociedad y de su Grupo Consolidado.

Votos en contra 0  
 Abstenciones 4.821  
 Votos a favor 198.981.065  
 Votos emitidos 198.985.886

## 7. El punto 7o del Orden de Día, relativo a los contenidos adicionales a incluir en el Informe de Gestión, de conformidad con el artículo 116.bis de la LMV, tiene carácter meramente informativo, por lo que no se somete a votación.

## 8. Facultar a los Administradores para la ejecución de acuerdos.

Votos en contra 0  
 Abstenciones 4.624  
 Votos a favor 198.981.262  
 Votos emitidos 198.985.886

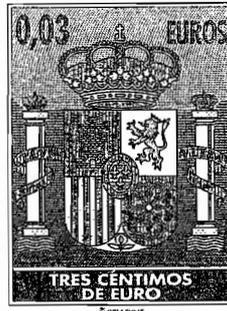
## 9. Aprobación del acta de la Junta.

Este punto del Orden del día no se sometió a votación al haber levantado acta de la Junta, el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá.

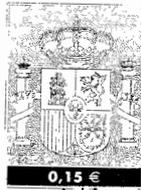




CLASE 8.<sup>a</sup>  
CORREO



0J3161386



906536360

9/2008

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

NO

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	
---	--



E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

Dichas políticas se recogen en el Reglamento de la Junta General de Accionistas, y más concretamente en su artículo 10, relativo a las delegaciones, el cual establece lo siguiente:

1. Los accionistas con derecho de asistencia podrán delegar su representación en otra persona, aunque ésta no sea accionista.

2. La representación deberá conferirse en los términos y con el alcance establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas, por escrito o por medio de comunicación telemática cuya utilización se hubiera previsto por el Consejo de Administración expresamente en la convocatoria, siempre que se cumplan los requisitos previstos en la citada convocatoria y, en todo caso, con carácter especial para cada Junta General, salvo que se trate del cónyuge, ascendiente o descendiente del representado o de apoderado general, en documento público, para administrar todo el patrimonio que el accionista representado tuviese en territorio nacional. La representación conferida por cualquiera de los citados medios de comunicación a distancia habrá de recibirse por la Sociedad al menos cinco (5) horas antes de la prevista para la celebración de la Junta General en primera convocatoria. En caso contrario, la representación se tendrá por no otorgada.

3. En el supuesto de solicitud pública de la representación, se estará a lo dispuesto en el artículo 107 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas y, en su caso, en el artículo 114 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

4. La representación es siempre revocable. La asistencia del accionista a la Junta General, supone la revocación de cualquier delegación, cualquiera que sea la fecha de ésta.

No obstante lo anterior, es política del Consejo de Administración no exigir formalismos innecesarios en el procedimiento de delegación de voto que dificulten el uso de este derecho de los accionistas que desean asistir a la Junta General (ello sin merma de las garantías necesarias en orden a comprobar la efectiva delegación por el accionistas que hace uso de este derecho).

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

En la página de inicio de la web de REALIA Business, S.A. ([www.realia.es](http://www.realia.es)) existe un apartado específico, debajo del punto 'Corporativo', denominado 'Accionistas e inversores', el cual tras un 'click' te lleva a otra página denominada 'Información para Accionistas e Inversores'. En esta nueva página, hay un apartado denominado 'Gobierno Corporativo', que, tras otro 'click' te lleva a otra página denominada 'Gobierno Corporativo' en la que se encuentra toda la información disponible, de acuerdo con



CLASE 8.<sup>a</sup>  
L. 1000/1990



0J3161387

las Normativa regente, los Estatutos y los Reglamentos de la Compañía.

906536361

9/2008



## F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

*Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2*

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

*Ver epígrafes: C.4 y C.7*

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
- b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
- c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple Parcialmente

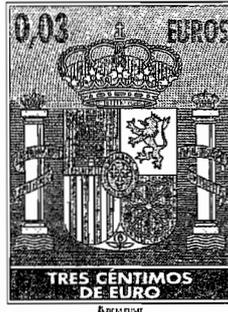
No se incluyen las operaciones de filiación, con el fin de no restar operatividad al Consejo de Administración, ya que se trata de operaciones que pueden requerir procesos de decisión rápida por razones de oportunidad y que, por otro lado, cuentan con amplios mecanismos legales de protección de los socios y de la Sociedad, sin perjuicio de que el Consejo informe a la Junta sobre las mismas.

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
PATENTES DE INVENCIÓN



0J3161388



9C6536362

9/2008

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple



6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones :

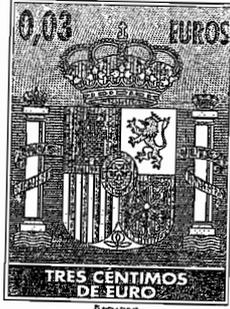
- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;



0J3161389

CLASE 8.<sup>a</sup>  
ENCUENTRO

9C6536363

9/2008

v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

- 1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen a una gran masa de muchos clientes;
- 2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador de bien o servicio del que se trate;
- 3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

No Aplicable

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
REPUBLICA DE ESPAÑA



0J3161390



2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

9/2008 Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3



906536364

Cumple

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

El artículo 6.3 del Reglamento del Consejo de Administración establece que se integrará en el Consejo de Administración un número adecuado de Consejeros independientes, debiendo constituir, el número de Consejeros externos, una amplia mayoría.

El Consejo de Administración cuenta en su seno con tres Consejeros independientes que, si bien no llegan a representar un tercio del total de Consejeros existentes al que hace referencia la recomendación, se estima que, dada la estructura actual del capital de la Sociedad, suponen, como señalan los Principios de Gobierno Corporativo de la OCDE y la Recomendación de la Comisión Europea de 15 de febrero de 2006, y un 'número suficiente' de Consejeros independientes para garantizar adecuadamente la protección de los intereses del capital flotante.

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Cumple

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

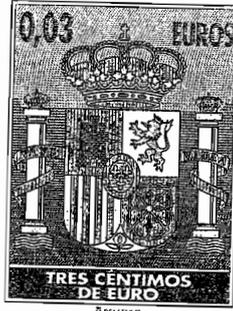
Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del





CLASE 8.<sup>a</sup>  
RÉGULO



0J3161391



906536365

día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

9/2008

Cumple

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y de la compañía que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Cumple

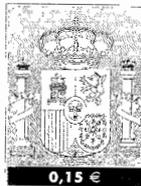
23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
ESPANIA



0J3161392



906536366

9/2008

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

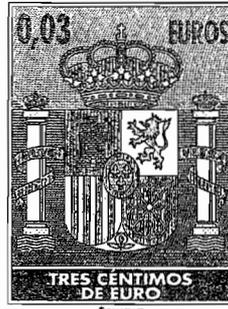
29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

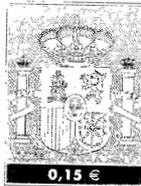




CLASE 8.<sup>a</sup>  
L. 1079/1954



0J3161393



9C6536367

9/2008

Cumple

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen, venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando el accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

No Aplicable

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de



CLASE 8.<sup>a</sup>  
L. 107 DE 1998



0J3161394



Gobierno Corporativo  
Ver epígrafe: B.1.5



Cumple Parcialmente

906536368

9/2008

El Consejero que presenta su dimisión envía una carta al Presidente, no a todos los Consejeros, explicando las razones de dicha dimisión, para que éste las comunique al resto de miembros del Consejo de Administración en la siguiente reunión.

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
  - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
  - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
  - iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
  - iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
  - i) Duración;
  - ii) Plazos de preaviso; y
  - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.



**CLASE 8.ª**  
P. 202 201 200 199 198



0J3161395



9C6536369

9/2008

Cumple

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o circunstancias similares.

Cumple

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Cumple

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

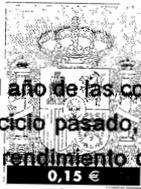
- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
  - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
  - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
  - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
  - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
  - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
  - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
  - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
  - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
  - i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
  - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
  - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;



CLASE 8.<sup>a</sup>  
[Illegible text]



0J3161396



9C6536370

9/2008

- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

## Explique

La Sociedad ofrece en los apartados B.1.11 y siguientes Informe Anual de Gobierno Corporativo la información requerida sobre la retribución de los Consejeros (retribución que por cada concepto reciben de los Consejeros por su pertenencia a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de REALIA o de sociedades de su Grupo; retribución por tipología de Consejeros; existencia de cláusulas de garantía a favor de Consejeros ejecutivos), así como sobre el proceso para establecer dicha retribución (aprobación por el Consejo de un informe detallado sobre política de retribuciones, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones).

Por todo ello, se estima que la Sociedad ofrece una adecuada y suficientemente detallada información sobre los distintos aspectos relativos a la retribución de los Consejeros por las funciones que, tanto como órgano colegiado como específicamente por tipología de Consejeros llevan a cabo, sin que, sin perjuicio de otras razones de privacidad y seguridad que también deben ser tenidas en cuenta, sea necesario proceder a informar de materia individualizada sobre la retribución percibida por los Consejeros.

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

## Cumple Parcialmente

Tanto el Secretario como el Vicesecretario del Consejo de Administración, lo son también de la Comisión Ejecutiva.

Sin embargo, la Comisión Ejecutiva está formada por un 71,43% de consejeros externos (todos ellos dominicales) y un 28,57% de consejeros ejecutivos, mientras que el Consejo de Administración está formado por un 84,62% de consejeros externos (de los cuales un 23,08% son independientes y un 61,54% son dominicales) y un 15,38% de consejeros ejecutivos.

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

## Cumple

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
52555555



0J3161397



9C6536371

9/2008

Cumple

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a la Comisión de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
CORREO AEREO



0J3161398



9C6536372

9/2008

Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
  - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor externo, acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
  - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
  - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CORREOS



0J3161399



Cumple



9C6536373

9/2008 54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Explique

El Consejo de Administración ha dado prioridad a la hora de designar a los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones a las aptitudes, experiencia y cualificación de los Consejeros para contribuir a un mejor desempeño de la competencias y funciones que tiene atribuidas la Comisión.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está integrada por una mayoría de Consejeros externos

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Proponer al Consejo de Administración:
  - i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
  - ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
  - iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple





CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161400



9C6536374

9/2008

## G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique el contenido.

### INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:

1) Como se ha explicado en el apartado B.2.3 del presente Informe, la compañía cuenta con una Comisión de Operaciones Vinculadas.

2) Asimismo, con fecha 8 de mayo de 2007, REALIA Business, S.A. (REALIA), Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC) y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (Caja Madrid) suscribieron un contrato marco al objeto de regular las relaciones entre FCC, Caja Madrid y REALIA, especialmente en relación con las siguientes materias:

- Prestación de servicios de FCC o de Caja Madrid a REALIA;
- Prestación de servicios de REALIA a FCC o a Caja Madrid; y
- El tratamiento de los posibles conflictos de interés;

Todo ello sobre la base de los principios de independencia y de tutela de los intereses de los accionistas minoritarios.

### INFORMACIÓN Y ACLARACIONES RELACIONADOS CON LOS PUNTOS ANTERIORES:

A.2.B.) En los casos de titulares indirectos de participaciones significativas, sólo se detalla quién es el titular directo en aquellos casos en que dicho titular directo lo es, a su vez, de una participación significativa, salvo en el caso de Esther Koplowitz Romero Joseu, en que se han especificado todos.

A.6) De una parte, las sociedades Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., Grucyrsa, S.A. y Corporación Financiera Hispánica, S.A. (FCC), y de otra las sociedades Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. (Caja Madrid), todas ellas como socios de RB Business Holding, S.L. suscribieron el día 8 de mayo de 2007 un pacto cuyo objetivo principal se refiere a la dirección de las políticas financieras y de explotación de REALIA Business, S.A. En virtud de este pacto, Doña Esther Koplowitz a través del Grupo FCC se atribuyó la totalidad de la participación de RB BUSINESS HOLDING, S.L. en Realia (51%), en cumplimiento de lo establecido en el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores y del artículo 42 del Código de Comercio. Este pacto se elevó a público mediante Acta de Protocolización autorizada por el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, el día 3 de julio de 2007, bajo el número 2.545 de su protocolo. Se puede consultar en su integridad en la web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) y en la web de REALIA Business, S.A. ([www.realia.es](http://www.realia.es)).

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

Ese Plan incluye como principales aspectos, los siguientes:

- a) Reforzar la solidez de la estructura financiera de REALIA, mediante la optimización del vencimiento de la deuda financiera, de acuerdo con la caja generada por su cartera equilibrada de activos en renta y promoción. Esta medida incluye la posibilidad de aumentar los fondos propios de REALIA, como complemento a la financiación ajena.
- b) Estudiar la posibilidad de promover la incorporación a REALIA de algún nuevo socio, con participación significativa y estable,



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CORREOS



0J3161401



906536375

que aporte valor y posibilidades de desarrollo futuro de la sociedad.

9/2008

c) En línea con lo anterior, el 31 de diciembre de 2008, FCC y Caja Madrid pactaron modificar su relación contractual respecto a REALIA. Dicho acuerdo, que se encuentra publicado en los boletines de la CNMV y de REALIA, tuvo como consecuencia que el 31 de diciembre de 2008 FCC dejara de integrar REALIA dentro de su Grupo consolidado y, adicionalmente, preveía, si concurrían determinadas circunstancias, la disolución de la sociedad RB Business Holding, S.L., sociedad tenedora del 50% de las acciones de REALIA, y la adjudicación de dichas acciones, a partes iguales, a FCC y CAJA MADRID.

En consecuencia con ello:

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

B.1.4.) No se han atendido peticiones de los accionistas por no haber habido ninguna.

B.1.22.B.) En los demás acuerdos del Consejo se requiere, para su aprobación, mayoría absoluta de los concurrentes.

B.1.29.B.) La Comisión de Operaciones Vinculadas se ha reunido en tres (3) ocasiones durante el ejercicio 2008.

B.1.31.B.) El Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 10 apartado 1, sobre las funciones específicas relativas a las Cuentas Anuales y al Informe de Gestión establece que el Consejo de administración formulará las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, tanto individuales como consolidados, de manera que los mismos muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Realia, conforme a lo previsto en la Ley, habiendo recibido previamente el informe del Comité de Auditoría y Control. Tales cuentas serán previamente certificadas, en cuanto a su integridad y exactitud, por el Director General de Administración y Finanzas con el Visto Bueno del Presidente, si tuviera facultades ejecutivas y, en caso contrario, con el del Consejero Delegado.

A tal fin, el día 26 de marzo de 2008, D. Juan Antonio Franco Díez, en su calidad de Director de Administración y Finanzas de Realia, CERTIFICÓ, con el Visto Bueno del Presidente Ejecutivo, el Sr. Bayón Mariné, que las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Compañía correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2007, tanto individuales como consolidadas, muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Realia. Igualmente, el Comité de Auditoría y Control en su sesión celebrada el mismo 26 de marzo de 2008, acordó 'informar al Consejo de Administración sobre la corrección y fiabilidad de las Cuentas Anuales del ejercicio 2007 (individuales y consolidadas), al objeto de su 'formulación' por el citado Consejo.

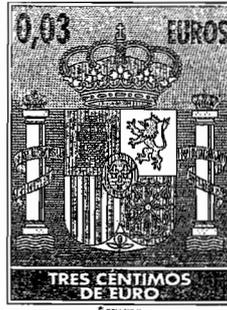
C.1.) En el caso de REALIA Business, S.A., la Comisión que debe emitir el informe es la Comisión de Operaciones Vinculadas.

C.2.) Deben incluirse las operaciones relevantes que a continuación se indican:

- a) Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid con REALIA PATRIMONIO, S.L.U., relación financiera, tipo préstamo sindicado, por importe de 360.224,36 miles de Euros.
- b) Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid con SIIC DE PARIS, relación financiera, tipo préstamo sindicado, por importe de 122.275,64 miles de Euros.
- c) Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid con SETECAMPOS, S.A., relación financiera, tipo línea de crédito, por importe de 500 miles de Euros.
- d) Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid con R. Y G-55 PROMOCIONES ALCARREÑAS, S.L., relación financiera, tipo línea de crédito, por importe de 6.200 miles de Euros.
- e) ISO (Grupo FCC) con REALIA Business, S.A., relación contractual, tipo ejecución de obra (correspondiente a la promoción Turó de Mar VI), por importe de 19.991 miles de Euros.
- f) Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid con FOMENTO DE EQUIPAMIENTOS INMOBILIARIOS, S.L., relación



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
LITOGRAFIA



0J3161402



9C6536376

financiera, tipo préstamo hipotecario, por importe de 18.697,62 miles de Euros.

g) Noriega, S.A. con REALIA Business, S.A., relación contractual, tipo compraventa de suelo, por importe de 24.628 miles de Euros.

h) Infodirección (Sociedad del Grupo de Caja Madrid) con REALIA Business, S.A., relación contractual, tipo prestación de servicios, los honorarios se establecerán en función de los activos que se encarguen en gestión.

i) Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y Nasozena, S.L. (Junta de Compensación), relación contractual, tipo de obras de urbanización para el centro comercial As Cancelas, por importe de 4.298 miles de Euros.

Asimismo, hay que aclarar lo siguiente:

a) La operación de Noriega, S.A. y REALIA Business, S.A. por importe de 16.200 miles de Euros, se corresponde con la ejecución de las obras de la promoción Hato Verde V.

b) La operación de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y REALIA Business, S.A. por importe de 2.550 miles de Euros, se corresponde con la ejecución de las obras de la promoción Aquamaris II (antigua Aguamar, fase II).

Por último, aclarar que no se han relacionado los alquileres de oficinas por no considerarse operaciones relevantes.

C.4.) No se han realizado operaciones que no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

C.5.) El Sr. Mas Millet informó al Consejo de Administración de que, en el ejercicio de su actividad profesional, fue nombrado, con carácter provisional, Presidente del Consejo de Administración de una Sociedad Holding de la que cuelga una sociedad inmobiliaria que actúa en el ámbito de la Comunidad Valenciana y Murcia. Dicho nombramiento se debió al fallecimiento de su anterior Presidente. El Consejo de Administración de REALIA Business, S.A. se dio por enterado, no apreciando problema de incompatibilidad alguno.

C.7.) En relación con los mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés, debe indicarse que el 8 de mayo de 2007 REALIA, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, suscribieron un Contrato Marco con el fin de regular las relaciones entre las mismas, y los mecanismos para solucionar los conflictos que, en su caso, se planteen.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO



CLASE 8.<sup>a</sup>  
CORREO DE ESPAÑA



0J3161403



9C6536377

Fecha y firma:

9/2008

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en sesión de fecha

26/02/2009



Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO



CLASE 8.<sup>a</sup>  
COMERCIO



0J3161404



906536378

9/2008

D. IGNACIO BAYÓN MARINÉ  
 Consejero Presidente ejecutivo  
 Presidente de la Comisión Ejecutiva  
 Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

D. JOSÉ MARÍA MAS MILLET  
 Consejero independiente  
 Presidente de la Comisión de Nombramientos y  
 Retribuciones  
 Presidente de la Comisión de Operaciones  
 Vinculadas



D. IÑIGO ALDAZ BARRERA  
 Consejero ejecutivo  
 Vocal de la Comisión Ejecutiva  
 Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

D. RAFAEL MONTES SÁNCHEZ  
 Consejero dominical  
 Vocal de la Comisión Ejecutiva  
 Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
 Retribuciones

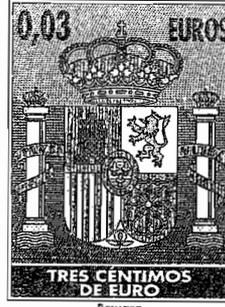
D. JOSÉ AGUINAGA CÁRDENAS  
 Consejero dominical  
 Vocal de la Comisión Ejecutiva  
 Vocal del Comité de Auditoría y Control

D. JOSÉ EUGENIO TRUEBA GUTIÉRREZ  
 Consejero dominical

D<sup>a</sup> CARMEN IGLESIAS CANO  
 Consejera independiente  
 Vocal del Comité de Auditoría y Control  
 Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
 Retribuciones  
 Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

D. FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE  
 CÓRDOVA  
 Consejero dominical  
 Vocal del Comité de Auditoría y Control

D<sup>a</sup> MARÍA ANTONIA LINARES LIÉBANA  
 Consejera independiente  
 Presidenta del Comité de Auditoría y Control  
 Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas



OJ3161405  
Madrid y Pala...

**CLASE 8.ª**  
ESTAMPAS

Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad REALIA Business, S.A. correspondientes al Ejercicio de 2008 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la entidad celebrado el día 26 de febrero de 2009, y se identifican por ir extendidas en el reverso de 132 hojas de papel timbrado numeradas correlativamente del nº OJ3161273 al OJ3161404, ambos inclusive.

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

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

Los Sres. Consejeros, en señal de conformidad, firman la presente hoja de papel timbrado nº OJ3161405, por ambas caras.

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

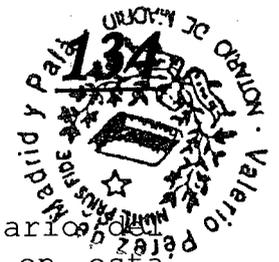
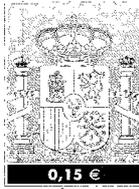
PARTICIPACIÓN Y CARTERA DE  
INVERSIÓN, S.L., representada por D. RAMÓN  
FERRAZ RICARTE  
Consejero dominical  
Vocal de la Comisión Ejecutiva

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

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

Madrid y Pala...

9C6536379



**TESTIMONIO DE IDENTIDAD.**

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

**DOY FE:** Que la presente fotocopia, extendida en ciento treinta y cuatro folios de papel timbrado del Estado, exclusivo para documentos Notariales, serie 9C, números 6536246, los ciento treinta 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: 118 -: Madrid, a veintiséis de marzo de dos mil nueve. -----

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

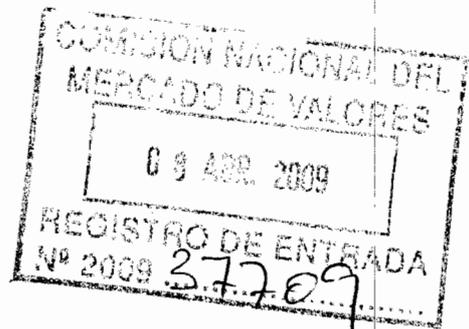
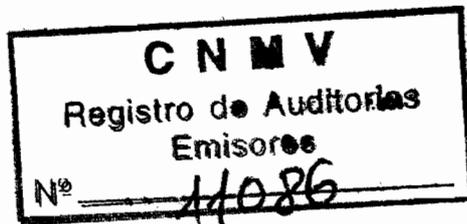
0,15 € SELLO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES



*Valerio Pérez de Madrid y Palá*

Valerio Pérez de Madrid y Palá  
9/2018  
JUAN G

Valerio Pérez de Madrid y Palá  
MAY 2018



## **Realia Business, S.A y Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales consolidadas  
correspondientes al ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de  
2008 e Informe de Gestión, 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 al 31 de diciembre de 2008, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas. Nuestro trabajo no ha incluido el examen de las cuentas anuales del ejercicio 2008 de determinadas sociedades dependientes y asociadas cuyos activos, importe neto de la cifra de negocios y resultados representan, respectivamente, un 41%, 24% y un 25% 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 en 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 2008 han sido preparadas por el Grupo aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), que requieren, con carácter general, que los estados financieros presenten información comparativa. En este sentido, y de acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas de balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo, del estado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, además de las cifras consolidadas del ejercicio 2008, las correspondientes al ejercicio anterior. Con fecha 1 de abril de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007, en el que expresamos una opinión favorable.
3. Tal y como se indica en la Nota 29, si bien el Grupo Realia tiene cerrada la financiación a largo plazo de su actividad de patrimonio en renta, en la actualidad está negociando con sus entidades financieras acreedoras la renovación de la financiación de su actividad promotora.
4. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de otros auditores mencionados en el párrafo 1 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 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 2008 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.

5. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2008 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008. 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. N° S0692

Lavier Parada Pardo  
27 de febrero de 2009



Miembro ejerciente:  
**DELOITTE, S.L.**

Año **2009** N.º **01/09/00173**

**COPIA GRATUITA**

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



9C6537243

09/2008



## **Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2008,  
e Informe de Gestión Consolidado



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161406

09/2008

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

**BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007**  
(Miles de Euros)

ACTIVO	31-12-08	31-12-07	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31-12-08	31-12-07
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO:</b>		
Activos intangibles (Nota 8)	1.062	1.010	Capital social (Nota 16)	66.570	66.570
Inmovilizaciones materiales (Nota 9)	12.366	12.580	Prima de emisión (Nota 16)	215.851	215.851
Inversiones inmobiliarias (Nota 10)	2.192.643	2.102.460	Reservas (Nota 16)	442.604	373.687
Inversiones en empresas asociadas (Nota 11)	101.085	104.550	Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 16)	(42.009)	(36.436)
Activos financieros no corrientes (Nota 14)	207	1.988	Ajustes por valoración (Nota 19)	(53.991)	(9.698)
Activos por impuestos diferidos (Nota 21)	51.351	11.544	Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	(45.793)	140.444
Otros activos no corrientes (Nota 14)	26.556	39.790	Dividendo a cuenta (Nota 3)	(16.233)	(65.872)
<b>Total activo no corriente</b>	<b>2.385.270</b>	<b>2.273.922</b>	<b>Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante</b>	<b>566.999</b>	<b>690.526</b>
			Intereses minoritarios (Nota 17)	268.459	288.374
			<b>Total patrimonio neto</b>	<b>835.458</b>	<b>978.900</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>		
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 4-u)	-	30.539	Provisiones no corrientes (Nota 18)	18.731	26.311
Existencias (Nota 13)	1.173.814	1.312.885	Pasivos financieros no corrientes:		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 14)	58.213	55.448	Deudas con entidades de crédito (Nota 19)	1.434.600	1.076.261
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	20.685	19.958	Otros pasivos financieros no corrientes (Nota 20)	81.600	24.323
Otros deudores (Nota 21)	11.306	1.791	Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21)	40.000	51.920
Activos por impuesto corriente (Nota 21)	19.150	38.903	Otros pasivos no corrientes (Nota 20)	22.679	36.970
Otros activos financieros corrientes (Nota 14)	955	255	<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>1.597.662</b>	<b>2.015.785</b>
Otros activos corrientes	139.982	166.744	<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 15)	1.424.105	1.626.523	Provisiones corrientes (Nota 18)	7.010	5.553
<b>Total activo corriente</b>	<b>3.809.375</b>	<b>3.900.445</b>	Pasivos financieros corrientes:		
			Deudas con entidades de crédito corrientes (Nota 19)	984.838	243.491
			Otros pasivos financieros corrientes (Nota 20)	71.723	55.903
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 20)	188.692	411.409
			Proveedores	102.291	154.418
			Otros acreedores (Nota 21)	4.295	17.937
			Pasivos por impuesto corriente (Nota 21)	17.406	17.049
			Otros pasivos corrientes (Nota 20)	2876.255	903.750
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3.809.375</b>	<b>3.900.445</b>	<b>Total pasivo corriente</b>	<b>3.809.375</b>	<b>3.900.445</b>
			<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>3.809.375</b>	<b>3.900.445</b>

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2008.



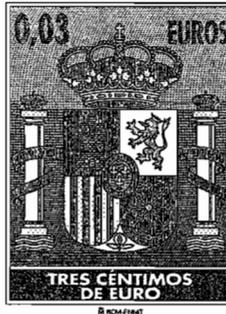
Madrid y 28/12/2008

Notario

7244



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
[Barcode]



0J3161407

**REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA) 245**

09/2008

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007**  
(Miles de Euros)

	2008	2007
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 23-a)	402.298	757.987
Otros ingresos de explotación (Nota 23-b)	41.110	28.151
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(99.357)	51.146
Aprovisionamientos (Nota 23-c)	(75.064)	(394.105)
Gastos de personal (Nota 23-d)	(22.230)	(18.908)
Otros gastos externos (Nota 23-c)	(60.401)	(84.965)
Variación de provisiones de tráfico (Nota 23-i)	(80.647)	(9.166)
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario (Nota 4-w)	25.344	33.276
Dotación a la amortización (Notas 8, 9 y 10)	(34.049)	(29.588)
Otros resultados	(738)	64
<b>BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>96.266</b>	<b>327.492</b>
Ingresos financieros (Nota 23-f)	12.086	7.273
Gastos financieros (Notas 19 y 23-f)	(133.894)	(97.430)
Gastos financieros capitalizados (Notas 10 y 13)	15.348	-
Diferencias de cambio	(9)	(6)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Nota 23-h)	18.628	5.350
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(87.841)</b>	<b>(84.813)</b>
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Nota 23-e)	(3.454)	(2.633)
Pérdidas netas por deterioro (Nota 10)	(45.472)	-
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>	<b>(40.501)</b>	<b>240.046</b>
Impuestos sobre las ganancias (Nota 21)	11.891	(70.373)
Resultado actividades interrumpidas (Notas 4-x y 7)	-	(615)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(28.610)</b>	<b>169.058</b>
<b>Atribuible a:</b>		
<b>Accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>(45.793)</b>	<b>140.444</b>
<b>Intereses minoritarios</b>	<b>17.183</b>	<b>28.614</b>
<b>Beneficio por acción (Nota 6):</b>		
<b>De operaciones continuadas €/acc</b>		
Básico	(0,169)	0,513
Diluido	(0,169)	0,513

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria los Anexos adjuntos  
forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
[Barcode]



0J3161408

09/2008

**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 2008 Y 2007**

(Miles de Euros)

	Miles de Euros											
	Capital Social	Prima Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Valores Propios	Reservas de Consolidación	Coberturas	Diferencias Conversión	Resultado del Ejercicio	Dividendo a Cuenta	Patrimonio Atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Saldo
<b>Saldo al 1 de enero de 2007</b>	66.570	215.851	267.504	-	31.043	2.529	45	160.871	(67.772)	676.641	210.737	978.900
Distribución del resultado 2006:	-	-	74.477	-	5.485	840	-	(80.802)	-	-	-	-
A reservas	-	-	-	-	-	-	-	(80.069)	-	(12.297)	(6.933)	(19.230)
A dividendos	-	-	-	-	-	-	(74)	-	-	(74)	-	(74)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por valoración:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	(11.497)	-	-	-	(11.497)	-	(11.497)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	(65.872)	-	(65.872)	-	(65.872)
Resultado neto del ejercicio 2007	-	-	-	-	-	-	-	140.444	(65.872)	140.444	28.614	169.058
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.080	4.080
Operaciones con valores propios	-	-	-	(36.436)	-	-	-	-	-	(36.436)	-	(36.436)
Operaciones con valores propios	-	-	-	-	1.158	455	-	-	-	1.613	-	53.489
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	(1.996)	-	-	-	(1.996)	-	(1.996)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>	66.570	215.851	341.981	(36.436)	37.686	(9.669)	(29)	140.444	(65.872)	690.526	286.374	978.900
<b>Distribución del resultado 2007:</b>	-	-	19.471	-	51.313	-	-	(70.784)	-	(3.786)	-	-
A reservas	-	-	-	-	-	-	-	(69.660)	-	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	(281)	-	-	(281)	-	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por valoración:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	(42.528)	-	-	-	(42.534)	-	(46.190)
Reservas de revaloración de activos no corrientes para la venta y de actividades interrumpidas	-	-	-	-	(106)	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	(1.175)	-	-	-	(1.175)	(562)	(1.737)
Resultado neto del ejercicio 2008	-	-	-	-	-	-	-	(45.793)	(16.233)	(16.233)	17.183	(28.610)
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(45.793)	(2.956)	(2.956)
Operaciones con valores propios	-	-	3	(5.573)	-	-	-	-	-	(5.570)	-	(5.570)
Operaciones con valores propios	-	-	-	-	(3.279)	(309)	-	-	-	(3.588)	-	(3.588)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	(827)	-	(3.638)	-	-	-	-	(4.465)	(1.149)	(4.614)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	66.570	215.851	360.828	(42.009)	81.976	(53.681)	(310)	(45.793)	(16.233)	566.999	269.459	835.458

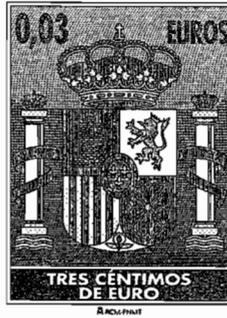
Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2008.

9C6537246





**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
[Barcode]



0J3161409


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

9C6537247

09/2008

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS EN LOS EJERCICIOS ANUALES  
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007**

(Miles de Euros)

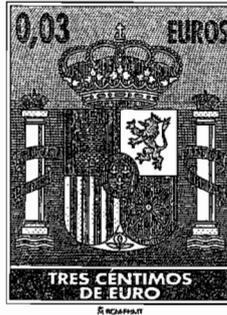


	31.12.08	31.12.07
<b>1 Resultados antes de impuestos</b>	(40.501)	210.006
<b>2 Ajustes del resultado</b>	273.790	109.259
a) Amortización del inmovilizado	34.049	29.588
b) Otros ajustes del resultado	239.741	77.707
<b>3 Cambios en el capital corriente</b>	(196.919)	(56.932)
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes	54.278	14.566
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes	(251.197)	(71.498)
<b>4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	(79.020)	(76.363)
a) Cobro de dividendos	701	445
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	(79.721)	(78.218)
c) Otros cobros/pagos de actividades de explotación	-	1.410
<b>5 Flujos netos de efectivo de las operaciones de explotación de actividades discontinuadas</b>	-	(331)
<b>A FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(42.650)</b>	<b>213.715</b>
<b>1 Pago por inversiones:</b>	<b>(213.824)</b>	<b>(327.638)</b>
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	(30.682)	(90.784)
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(179.028)	(207.460)
c) Otros activos financieros	(4.114)	(29.394)
d) Otros activos	-	-
<b>2 Cobros por desinversiones:</b>	<b>86.266</b>	<b>164.046</b>
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	101	83.094
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	80.609	64.316
c) Otros activos financieros	5.556	6.636
<b>3 Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>	<b>27.706</b>	<b>(154)</b>
a) Cobros de intereses	4.642	3.126
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	23.064	(3.280)
<b>4 Flujos netos de efectivo de las operaciones de inversión de actividades discontinuadas</b>	<b>-</b>	<b>4.031</b>
<b>B FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN</b>	<b>(99.852)</b>	<b>(159.715)</b>
<b>1 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:</b>	<b>(8.521)</b>	<b>(14.837)</b>
a) Emisión	-	21.599
b) Amortización	(2.956)	-
c) Adquisición	(5.903)	(36.436)
d) Enajenación	338	-
<b>2 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>	<b>304.624</b>	<b>290.001</b>
a) Emisión	1.152.007	1.462.053
b) Devolución y amortización	(847.383)	(1.172.052)
<b>3 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	<b>(37.353)</b>	<b>(106.954)</b>
<b>4 Otros flujos de efectivo de actividades de financiación</b>	<b>(142.883)</b>	<b>(84.287)</b>
a) Pagos de intereses	(117.262)	(95.406)
b) Otros cobros/pagos por operaciones de financiación	(25.621)	11.119
<b>5 Flujos netos de efectivo de las operaciones de financiación de actividades discontinuadas</b>	<b>-</b>	<b>(5.303)</b>
<b>C FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>115.867</b>	<b>78.620</b>
<b>D EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS</b>	<b>(127)</b>	<b>97</b>
<b>E AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b>(26.762)</b>	<b>132.717</b>
<b>F EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>166.744</b>	<b>34.027</b>
<b>G EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>139.982</b>	<b>166.744</b>

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2008



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
**PREMIUM**



0J3161410



906537248

09/2008

## Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008



### 1. Actividad del Grupo Realía

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

La Sociedad matriz se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produa Este, S.L. y Produa 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 Produa 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 Realía Business, S.A. (sociedad absorbente) con las sociedades Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A. Unipersonal, Diagonal Sarriá, S.A. Unipersonal y Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L. Unipersonal (sociedades absorbidas) participadas al 100% directa o indirectamente por la primera. Dicho proyecto de fusión fue depositado en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de marzo de 2001 y aprobado por las respectivas Juntas Generales Universales de dichas sociedades en sus reuniones de fecha 5 de abril de 2001. Con fecha 8 de junio de 2005 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realía Business, S.A. con la sociedad Sempreda, S.L. participada al 100% directamente por la primera, inscribiéndose en el Registro Mercantil el día 26 de septiembre del mismo año. La información exigida legalmente en relación con estas operaciones se ha desglosado en las cuentas anuales individuales de Realía Business, S.A. de los ejercicios correspondientes. Con fecha 5 de febrero de 2007, la Junta General de Accionistas de Realía Business, S.A. aprobó la reestructuración del Grupo, mediante la constitución de una nueva Sociedad denominada Realía Patrimonio, S.L.U., participada en un 100% por Realía Business, S.A., y a la que se aporta la actividad patrimonial del Grupo Realía.

### 2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

#### a) Bases de presentación

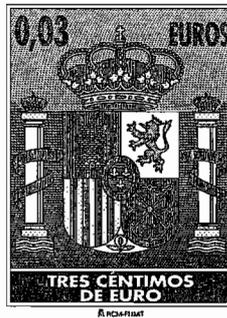
Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realía Business del ejercicio 2008, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Realía Business (que se detallan en los Anexos I y II), han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en su Consejo de Administración de fecha 26 de febrero de 2009.

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 Realía al 31 de diciembre de 2008 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 2008 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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161411



9C6537249

09/2008

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 a 31 de diciembre de 2008 por otros auditores distintos de los de Realia Business, S.A.:

1. Hermanos Revilla, S.A. (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).
2. Grupo SIIC de París (PricewaterhouseCoopers Audit y Société d'expertise comptable S.A.)

Los porcentajes de participación que Realia Business, S.A. ostenta en estas sociedades al 31 de diciembre de 2008 se muestran en los Anexos I y II de esta memoria.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2007, 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 5 de junio de 2008. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2008, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

#### **b) Moneda de valoración**

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

#### **c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

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

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2008 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas-ratificadas posteriormente por su Administradores- para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10).
- El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 9, 10 y 13).
- El importe de determinadas provisiones (Notas 14 y 18).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2008 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 hará, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

#### **d) Principios de consolidación**

##### **Sociedades dependientes**

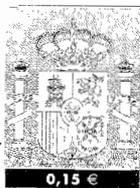
La consolidación ha sido realizada por el método de integración global para las sociedades dependientes indicadas en el Anexo I, en las que Realia Business, S.A. ejerce el control de las políticas financieras y operativas de una entidad, directamente o a través de otras sociedades controladas a su vez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



CLASE 8.<sup>a</sup>  
RENTAS



0J3161412



9C6537250

09/2008

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

#### **Negocios en gestión conjunta**

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

#### **Sociedades asociadas**

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

#### **Operaciones entre empresas del Grupo**

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

#### **e) Diferencias de primera consolidación**

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

#### **f) Variaciones en el perímetro de consolidación**

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Realía (formado por Realía Business, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2008 y 2007 han sido las siguientes:

##### **Entradas al perímetro de consolidación**

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

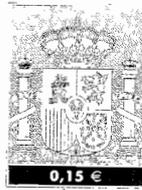
Sociedad/Subgrupo	Domicilio
Realía Patrimonio, S.L.U.	Madrid
Realía Rom Real State, S.R.L.	Bucarest
Nasozena, S.L.	Madrid



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  




0J3161413



906537251

09/2008

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

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

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

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

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

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

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

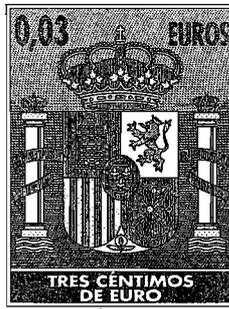
Con fecha 1 de febrero de 2008, las sociedades Realia Business, S.A. y Realia Rom Real State, S.R.L. (100% participada de la anterior), adquieren el 99% y 1%, respectivamente, de la sociedad SC Pamu Real State, S.R.L., posteriormente denominada Realia Contesti, S.R.L., con domicilio en Bucarest (Rumanía).

El coste de la inversión ha sido de 12.298 miles de euros, y el desglose de la plusvalía asignada es el siguiente:

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161414



906537252

09/2008

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

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

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

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 2007 salieron del perímetro y/o conjunto consolidable las siguientes sociedades:

Sociedad	Domicilio
<i>Sociedades del Grupo</i>	
Técnicas de Mantenimiento Inmobiliario, S.A.	Madrid

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

El importe de la venta en 2006 de la Sociedad Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L., que se encontraba pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2007 el importe de 1.211 miles de euros devengando unos intereses del Euribor a un año más 0,4%, registrados en los epígrafes "Otros activos financieros corrientes" y "Activos financieros no corrientes" respectivamente del balance de situación adjunto (véase Nota 14), ha sido cobrado a su vencimiento en el mes de septiembre de 2008.

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

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

#### **Otras variaciones en el perímetro de consolidación**

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

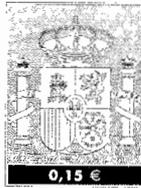
- En el mes de marzo del ejercicio 2007, se materializó la promesa de compra del 6,5% de acciones del grupo inmobiliario cotizado en la Bolsa de París con sede en Francia, SIIC de París, por importe de 39.106 miles de euros.
- Así mismo, el 19 de abril de 2007 se procedió por parte de Realia Business a vender las acciones que tenía sobre Wilanow Realia SP ZOO a Realia Polska Inwestycje, pasando a tener esta última el 100% de la participación social de la misma.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
**GENERAL**



0J3161415



9C6537253

09/2008

- Durante los meses de junio, octubre y diciembre del ejercicio 2007 la Sociedad ha procedido a la venta total del 15,02% del capital social de SIIC de París mediante la venta de 293.242 acciones. Dicha venta se materializó mediante la transmisión de tres paquetes accionariales en los meses mencionados que supusieron el 5,00%, 5,02 % y 5,00% respectivamente del capital social de SIIC de París. El importe total de la venta ascendió a 105.144 miles de euros.
- También en 2007 se produjo la fusión por absorción de tres de las sociedades que componían el Grupo SIIC de París, por la matriz del mismo. Se trata de las tres que provenían del grupo Capitale y cuya entrada en el Grupo SIIC se produjo a finales de 2006. En concreto el 28 de junio se produjo la fusión de Rue du 4 du Septembre y el 23 y 28 de noviembre las de Rive de Quinzième y Pont Neuf.

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

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

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

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

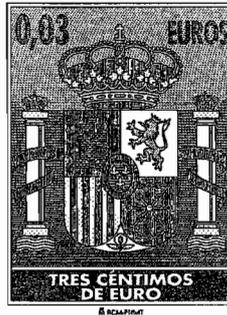
#### g) Comparación de la información

Con el fin de adaptarse a los formatos de información publicados por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el Grupo ha realizado algunas reclasificaciones poco significativas en la información comparativa de 2007, que no coincide exactamente con la incluida en las cuentas anuales de dicho ejercicio.

El resumen de las reclasificaciones realizadas es el siguiente:



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161416



906537254

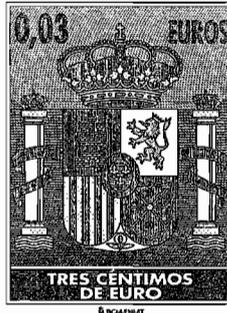
09/2008

RECLASIFICACIONES	MEMORIA 2007	RECLASIFICACIÓN	2007 REVISADO
1 Inmovilizado Material	44.496	(31.916)	12.580
Inversiones Inmobiliarias	2.070.544	31.916	2.102.460
	2.115.040	0	2.115.040
2 Activos financieros no corrientes	12.130	(10.142)	1.988
Otros activos no corrientes	29.648	10.142	39.790
	41.778	0	41.778
3 Deudores comerciales y otras ctas a cobrar	57.329	(57.329)	0
Clientes por ventas y prestación de servicios	0	55.448	55.448
Otros deudores	0	1.626	1.626
Otros activos corrientes	0	255	255
	57.329	0	57.329
4 Administraciones Publicas deudoras	20.123	(20.123)	0
Otros deudores	0	18.332	18.332
Activos por impuestos corrientes	0	1.791	1.791
	20.123	0	20.123
5 Otros pasivos no corrientes	45.402	(8.432)	36.970
Otros pasivos financieros no corrientes	15.891	8.432	24.323
	61.293	0	61.293
6 Acreedores comerciales y otras ctas a pagar	545.770	(545.770)	0
Proveedores	0	411.409	411.409
Otros acreedores	0	133.138	133.138
Otros pasivos financieros corrientes	0	1.223	1.223
	545.770	0	545.770
7 Administraciones Publicas acreedoras	39.217	(39.217)	0
Otros acreedores	0	21.280	21.280
Pasivos por impuestos corrientes	0	17.937	17.937
	39.217	0	39.217
8 Otros pasivos corrientes	71.329	(54.280)	17.049
Otros pasivos financieros corrientes	400	54.280	54.680
	71.729	0	71.729

1. Reclasificación de los saldos de Anticipos a proveedores de epígrafe "Inmovilizado Material" a "Inversiones Inmobiliarias", del balance de situación consolidado adjunto.
2. Reclasificación de los saldos de depósitos y fianzas constituidos del epígrafe "Otros activos financieros no corrientes" a "Otros activos no corrientes", del balance de situación consolidado adjunto.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
SERVICIO DE CORREOS



0J3161417



9C6537255

09/2008

3. Reclasificación de los saldos de deudores diversos, no comerciales, del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" a "Otros activos corrientes" y desglose del saldo resultante en los epígrafes: "Clientes por ventas y prestación de servicios" y "Otros deudores", del balance de situación consolidado adjunto.
4. Desglose de los saldos del epígrafe "Administraciones Públicas deudoras" en los epígrafes "Otros deudores" y "Activos por impuestos corrientes", del balance de situación consolidado adjunto.
5. Reclasificación de los saldos con proveedores de inmovilizado a largo plazo del epígrafe "Otros pasivos no corrientes" a "Otros pasivos financieros no corrientes", del balance de situación consolidado adjunto.
6. Reclasificación de los saldos de depósitos y fianzas recibidos, del epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" a "Otros pasivos financieros corrientes" y desglose del saldo resultante en los epígrafes: "Proveedores" y "Otros acreedores", del balance de situación consolidado adjunto.
7. Desglose de los saldos del epígrafe "Administraciones Públicas acreedoras" en los epígrafes "Otros acreedores" y "Pasivos por impuestos corrientes", del balance de situación consolidado adjunto.
8. Reclasificación de los saldos con proveedores de inmovilizado a corto plazo del epígrafe "Otros pasivos corrientes" a "Otros pasivos financieros corrientes", del balance de situación consolidado adjunto.



### 3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2008 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros
A dividendos	7.418
<b>Total</b>	<b>7.418</b>

Con fecha 13 de junio de 2008, el Consejo de Administración aprobó el reparto de un dividendo a cuenta de los resultados de 2008, por un total de 16.233 miles de euros, que figuran contabilizadas en el epígrafe "Dividendo a cuenta" del Patrimonio neto del balance. El importe y valor sobre el valor nominal de la acción aprobados, son los siguientes:

Fecha	Miles de Euros Importe	% nominal acción
10 de junio de 2008	16.643	25%
<b>Total</b>	<b>16.643</b>	<b>25%</b>

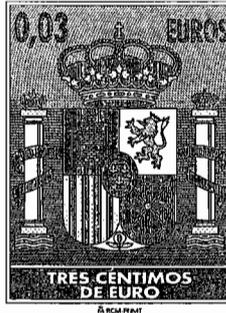
Teniendo en cuenta que el beneficio obtenido al final del ejercicio 2008 es inferior al importe total repartido entre los accionistas como dividendo a cuenta, el Consejo de Administración propondrá a la Junta General imputar el importe del exceso distribuido a dividendos contra reservas voluntarias.

De los dividendos a cuenta acordados por el Consejo de Administración, la parte correspondiente a las acciones propias de la Sociedad por importe de 410 miles de euros, no han sido distribuidos.

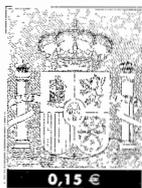
Al 31 de diciembre de 2008 no se encuentra pendiente de pago dividendo alguno.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
XXXXXXXXXXXX



0J3161418



906537256

09/2008

Se incluye a continuación el cuadro demostrativo de la existencia de liquidez suficiente, que tuvo en cuenta el Consejo de Administración para decidir el pago a cuenta de los dividendos del ejercicio 2008.



	Miles de Euros
	31 de mayo 2008
Resultado neto de impuestos	17.246
"Cash flow" neto de impuestos	17.523
Tesorería y disponible en otras fuentes de financiación	322.131

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

#### 4. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realía Business correspondientes al ejercicio 2008 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.

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:



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
RESERVA



0J3161419



9C6537257

09/2008

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



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

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

### c) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

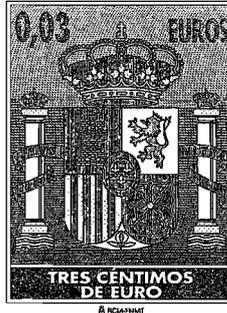
Las plusvalías asignadas como consecuencia de la adquisición de SIIC de París realizada durante el ejercicio 2006, que ascendieron a 312.286 miles de euros, se encuentran registradas en inversiones inmobiliarias, y se amortizan en función de la vida útil residual de los activos a los que están asignadas, a excepción de las correspondientes a los terrenos en los que están construidos los inmuebles mencionados, que ascendieron aproximadamente a 166.065 miles de euros. La imputación de las plusvalías de activos aportados por SIIC de París se realizó a partir de las tasaciones de expertos independientes obtenidas para todos los inmuebles al 30 de junio de 2006.

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>  
REDAHMAT



0J3161420

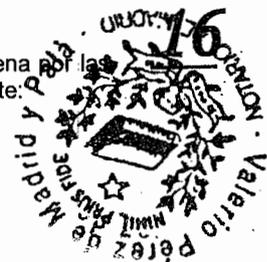


906537258

09/2008

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

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



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

En la fecha de cada cierre de ejercicio, el 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.

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

**e) Arrendamientos**

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161421



906537259

09/2008

### **Arrendamientos financieros**

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

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

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

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

### **Arrendamientos operativos**

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

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

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

### **f) Existencias**

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

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

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

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

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Según se indica en el apartado p) de esta misma Nota, en el ejercicio 2008 el Grupo ha cambiado sus criterios de contabilización de gastos financieros en inmovilizado y existencias.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  




0J3161422



9C6537260

09/2008

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

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

#### g) *Deudores comerciales*

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

#### h) *Anticipos de clientes*

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

#### i) *Activos financieros*

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

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

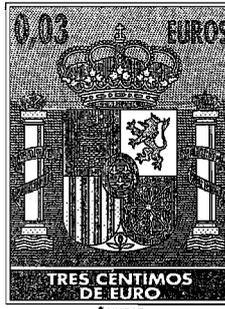
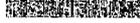
Los activos financieros mantenidos por las sociedades del grupo se clasifican como:

- **Activos financieros negociables:** son aquéllos adquiridos por las sociedades con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.
- **Activos financieros a vencimiento:** activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por la propia sociedad.
- **Préstamos y cuentas por cobrar generados por la propia empresa:** activos financieros originados por las sociedades a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.
- **Activos financieros disponibles para la venta:** incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación, no calificados como inversión a vencimiento o a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y los instrumentos de capital emitidos por entidades distintas de las dependientes, asociadas y multigrupo, siempre que tales instrumentos no se hayan considerado como "a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias".

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161423



906537261

09/2008

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

#### **j) Pasivo financiero y patrimonio neto**

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

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

#### **Diferencias de conversión**

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

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

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

#### **Instrumentos de capital**

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

#### **Préstamos bancarios**

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

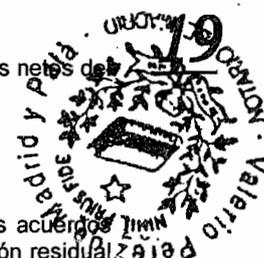
#### **Acreedores comerciales**

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

#### **k) Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas**

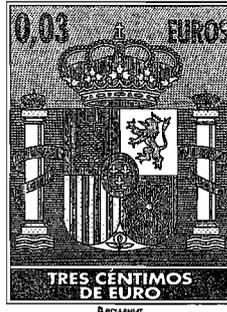
Para que un derivado financiero se considere de cobertura en Grupo Realía Business necesariamente tiene que cubrir uno de los siguientes tres tipos de riesgo:

- 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").





**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
██████████



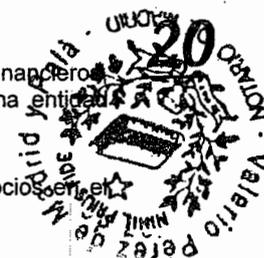
0J3161424



906537262

09/2008

- De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones previstas altamente probables que prevea llevar a cabo una entidad ("cobertura de flujos de efectivo").
- La inversión neta en un negocio en el extranjero ("cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero").



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

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

Las actividades del Grupo lo exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. Para cubrir parcialmente estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente "Swaps". Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 la deuda financiera variable se encuentra protegida en un 40,47% y 41,73% respectivamente, frente a posibles alzas en los tipos de interés (véase Nota 19).

Asociado a la refinanciación de la deuda experimentada durante el ejercicio 2007, se procedió a liquidar los derivados vivos y contratar los exigidos por el nuevo préstamo sindicado. Los derivados contratados por Grupo Realía al 31 de diciembre de 2008, cumplen plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura de acuerdo con las NIIF y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados en el ejercicio 2008 se han reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de "Ajustes por valoración" dentro del patrimonio neto del balance de situación consolidado adjunto.

#### **l) Acciones de la Sociedad Dominante**

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante propiedad de entidades consolidadas se presentan minorando el patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad Dominante mantiene 6.824.846 acciones propias cuyo coste de adquisición asciende a 42.009 miles de euros (6,16 €/acción).

En la Nota 16 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en el ejercicio 2008.

#### **m) Provisiones**

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

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

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, otros costes y la garantía decenal establecida en la regulación española para empresas inmobiliarias, se reconocen en la fecha de la



**CLASE 8.ª**  
[Barcode]



0J3161425



906537263

09/2008

venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los administradores necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

#### n) Planes de pensiones y obligaciones similares

La Sociedad dominante mantiene un compromiso con los empleados de la misma con al menos dos años de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado, de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones. La aportación acumulada total al 31 de diciembre de 2008 y 2007 asciende a 3.884 y 3.411 miles de euros respectivamente. Igualmente la Sociedad dispone de una póliza de seguro que cubre aquellas cantidades que exceden del máximo legal de aportación a fondos de pensiones de los trabajadores hasta el porcentaje establecido.

#### ñ) Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

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

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

No obstante lo anterior:

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

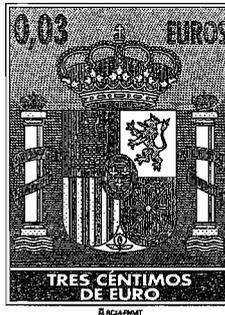
Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes; efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

#### Régimen fiscal en España

Con fecha 22 de diciembre de 2006 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó acogerse, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto



CLASE 8.<sup>a</sup>  
[Barcode]



0J3161426



9C6537264

09/2008

sobre Sociedades, en el período impositivo que se inicia el 1 de enero de 2007 y para los sucesivos períodos impositivos, en tanto reúna, junto con sus sociedades dependientes, los requisitos que para ello se prevén en la Ley, acogerse al régimen de consolidación fiscal regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

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

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

#### **Régimen fiscal de las SIIC en Francia**

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

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

Esta opción de acogerse al régimen SIIC dio lugar a la exigibilidad de un impuesto de salida ("exit tax") de 24.600 miles de euros, que fue pagado en su totalidad entre los ejercicios 2003 y 2007.

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

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

1. La participación máxima a ostentar por parte de un sólo accionista en la sociedad SIIC será del 60%, a efectos de que ésta pueda mantener el régimen. Se establece un plazo de transición de dos años para cumplir con dicho requisito, desde la fecha de entrada en vigor de la norma.
2. Los dividendos distribuidos anualmente a las sociedades que ostenten más de un 10% del capital de una sociedad SIIC durante más de un año y que estén exentos de impuestos o sometidos a un impuesto inferior a dos terceras partes del impuesto de sociedades francés de régimen general, se verán gravados por un pago del 20% por parte de la sociedad SIIC. Dicha disposición será de aplicación a los dividendos a partir de 1 de julio de 2007.

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

Con fecha 24 de noviembre de 2008 el Senado francés aprobó la reforma del régimen SIIC ampliando el plazo para disminuir la participación por debajo del 60% del capital, hasta finales del ejercicio 2009.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
RENTAS



0J3161427



906537265

09/2008

**o) Ingresos y gastos**

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

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

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

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

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

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

**p) Costes por intereses**

En el ejercicio 2008, con los objetivos de homogeneizar el tratamiento contable en las cuentas anuales consolidadas al seguido en las cuentas anuales individuales en las que desde 1 de enero de 2008 con carácter obligatorio deben capitalizarse los gastos financieros, y teniendo en cuenta la adopción por la Unión Europea de la nueva NIC 23- costes por intereses, que establece también la obligatoriedad de dicho tratamiento contable para ejercicios que se cierren con posterioridad al 1 de enero de 2009, pero permite expresamente su aplicación anticipada, el Grupo Realía ha decidido cambiar de criterio contable, pasando a aplicar anticipadamente la NIC 23 revisada, y capitalizando los gastos financieros incurridos durante la construcción de las inversiones inmobiliarias y existencias del Grupo. La aplicación de esta norma, realizada de forma prospectiva, ha supuesto un impacto de 15.348 miles de euros de menores pérdidas del ejercicio antes de impuestos (3.799 miles de euros por capitalización en inversiones inmobiliarias y 11.549 miles de euros en existencias).

**q) Resultado de explotación**

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

**r) Estados de flujos de efectivo consolidados**

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161428



9C6537266

09/2008

- 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 2008 y 2007 corresponden en su totalidad a las sociedades del Grupo Realia Polska Inwestycje, Z.O.O, Wilanow Realia Polska SP Z.O.O., Realia Rom Real State, S.R.L., Realia Contesti, S.R.L., y Realia Zarea, S.R.L., no siendo significativos.

#### t) **Activos y pasivos corrientes**

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

	Miles de Euros	
	2008	2007
Existencias	811.219	894.155
<b>Total activos corrientes</b>	<b>811.219</b>	<b>894.155</b>
Deudas con entidades de crédito	74.502	45.619
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	87.525	147.166
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>162.027</b>	<b>192.785</b>

Con motivo de la reestructuración empresarial de la Sociedad Dominante en el ejercicio 2007 mediante la constitución de una nueva Sociedad denominada "REALIA PATRIMONIO, S.L.U." y su incorporación al Mercado de Valores desde junio de 2007, el Grupo procedió a la modificación de la estructura de financiación y refinanció la deuda bancaria correspondiente a la actividad patrimonial, articulándose la misma en un crédito sindicado con recurso limitado a los activos, clasificado como "Deudas con entidades de crédito no corrientes" (véase Nota 19).

#### 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



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
XXXXXXXXXX



0J3161429



9C6537267

09/2008

condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos) está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La venta previsiblemente completará en el plazo de un año desde la fecha de clasificación.

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

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

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

#### 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 2008 y 2007 han ascendido a 26.691 y 24.639 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	
	2008	2007
Precio de venta de Inversiones inmobiliarias	81.852	92.150
Coste en libros	(54.929)	(57.561)
Costes de la transacción	(1.579)	(1.313)
<b>Ingresos netos</b>	<b>25.344</b>	<b>33.276</b>

#### x) Resultado de actividades interrumpidas

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

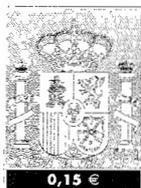
	Miles de euros
	2007
Resultado de explotación	(1.121)
Resultado venta cartera	426
Resultado financiero	(61)
Resultado antes de impuestos	(772)
Impuesto sobre las ganancias	157
<b>Intereses minoritarios</b>	-
<b>Resultado de Actividades Interrumpidas después de impuestos</b>	<b>(615)</b>



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0J3161430



9C6537268

09/2008

El resultado de actividades interrumpidas ha sido generado por la venta de la participación de la sociedad Técnicas de Mantenimiento Inmobiliario, S.A. en el ejercicio 2007 por la Sociedad Dominante, que formaron conjuntamente el segmento denominado "Servicios".

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad no ha procedido a interrumpir ninguna actividad.



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

### 5.1. Normas e interpretaciones efectivas en el presente periodo

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

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

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

La principal norma de aplicación para el grupo Realia en el ejercicio 2009 será:

#### NIIF 8 *Segmentos operativos.*-

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

Los Administradores no han evaluado aún si la aplicación de esta norma supondrá una redefinición de la información financiera por segmentos que se viene desglosando actualmente.

#### Revisión de la NIC 1 *Presentación de estados financieros.*-

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

También introduce nuevos requerimientos de información cuando la entidad aplica un cambio contable de forma retrospectiva, realiza una reformulación o se reclasifican partidas sobre los estados financieros emitidos previamente, así como cambios en los nombres de algunos estados financieros con la finalidad de reflejar su función más claramente (por ejemplo, el balance será denominado estado de posición financiera).

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

En el caso del Grupo, dado que no presenta regularmente un estado de ingresos y gastos reconocidos, supondrá la inclusión en las cuentas anuales de este nuevo estado financiero.

#### CINIIF 15 *Acuerdos para la construcción de inmuebles.*-

En esta interpretación se aborda el registro contable de los ingresos y gastos asociados a la construcción de inmuebles, ayudando a clarificar cuándo un acuerdo para la construcción de bienes inmuebles está dentro de



**CLASE 8.ª**  
██████████



0J3161431



9C6537269

09/2008

NIC 11 Contratos de construcción o en qué casos el análisis caería dentro del alcance de NIC 18 Ingresos de este modo, en virtud de las características del acuerdo, cuándo y cómo deben registrarse los ingresos.

Los Administradores consideran que la entrada en vigor de esta interpretación no afectará a las cuentas anuales consolidadas.



## 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:

	2008	2007
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	(45.793)	140.444
Resultado neto del ejercicio de operaciones continuadas (miles de euros)	(45.793)	141.059
Número medio ponderado de acciones en circulación	271.378.570	275.150.317
<b>Beneficio básico por acción (euros)</b>	<b>(0,169)</b>	<b>0,510</b>
<b>Beneficio básico por acción de operaciones continuadas (euros)</b>	<b>(0,169)</b>	<b>0,513</b>

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el beneficio diluido por acción es el mismo que el beneficio básico por acción, ya que no existen obligaciones o acciones que pudieran convertirse potencialmente en ordinarias.

## 7. Información por segmentos

### a) Criterios de segmentación

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

#### *Segmentos principales de negocio*

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Realía Business en vigor al cierre de los ejercicios 2008 y 2007; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2008 el Grupo Realía Business centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>  
██████████



0J3161432



9C6537270

09/2008



#### *Segmentos secundarios – geográficos*

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

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

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

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

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

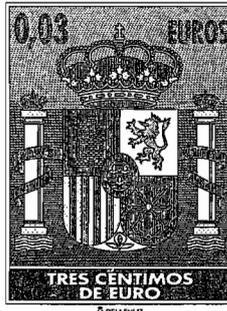
El resultado del segmento se presenta después de los ajustes correspondientes a intereses minoritarios.

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161433



9C6537271

09/2008

## Información de segmentos principales

	Miles de Euros							
	Venta de promociones inmobiliarias y suelo		Alquileres de patrimonio en renta		Otros		Total Grupo	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
<b>INGRESOS-</b>								
Ventas externas	253.724	618.746	215.029	194.268			468.753	813.014
Ventas entre segmentos	2.032	1.324	1.383	1.179	(3.415)	(2.503)	-	-
<b>Total ingresos</b>	<b>255.576</b>	<b>620.070</b>	<b>216.412</b>	<b>195.447</b>	<b>(3.415)</b>	<b>(2.503)</b>	<b>468.753</b>	<b>813.014</b>
<b>RESULTADOS -</b>								
Participación del resultado en empresas asociadas	(3.454)	(2.633)	-	-	-	-	(3.454)	(2.633)
Resultado de explotación	(31.760)	214.317	128.026	113.175	-	-	96.266	327.492
Resultado venta cartera	27		18.601	4.912	-	-	18.628	4.912
Resultado financiero	(34.662)	(32.042)	(53.179)	(52.771)	-	-	(87.841)	(84.813)
Resultado antes de impuestos	(73.456)	179.642	32.955	60.404	-	-	(40.501)	240.046
Resultado activ. interrumpidas	-	-	-	-	-	(615)	-	(615)
Impuestos sobre beneficios	21.773	(57.869)	(9.882)	(12.504)	-	-	11.891	(70.373)
Intereses minoritarios	2.706	(19.431)	14.477	(9.183)	-	-	17.183	(28.614)
Resultado de segmento	(54.388)	102.342	8.595	38.717	-	(615)	(45.793)	140.444

Las transacciones entre segmentos se efectúan a precios de mercado.

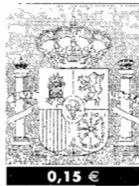
	Miles de Euros							
	Venta de promociones inmobiliarias y suelo		Alquileres de patrimonio en renta		Otros		Total Grupo	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
<b>Otra Información:</b>								
Adiciones de activos fijos	518	5.480	178.510	206.973	-	(4.972)	179.028	207.481
Amortizaciones	(759)	(657)	(33.290)	(28.931)	-	-	(34.049)	(29.588)
Pérdidas por deterioro de valor reconocidas en resultados	(88.920)	(9.261)	(41.961)	-	-	-	(130.881)	(9.261)
<b>Balance de situación:</b>								
<b>Activo-</b>								
Activos por segmentos	1.300.319	1.422.236	2.500.643	2.471.402	(92.672)	(97.743)	3.708.290	3.795.895
Participaciones en empresas asociadas	101.085	104.550	-	-	-	-	101.085	-
Activos corporativos no distribuidos	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Activo total consolidado</b>	<b>1.401.404</b>	<b>1.526.786</b>	<b>2.500.643</b>	<b>2.471.402</b>	<b>(92.672)</b>	<b>(97.743)</b>	<b>3.809.375</b>	<b>3.900.445</b>
<b>Pasivo-</b>								
Pasivos por segmentos	1.401.404	1.526.786	2.500.643	2.471.402	(92.672)	(97.743)	3.809.375	3.900.445
Pasivos corporativos no distribuidos	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Pasivo total consolidado</b>	<b>1.401.404</b>	<b>1.526.786</b>	<b>2.500.643</b>	<b>2.471.402</b>	<b>(92.672)</b>	<b>(97.743)</b>	<b>3.809.375</b>	<b>3.900.445</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161434



9C6537272

09/2008

### Información de segmentos secundarios

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

	Miles de Euros					
	Ingresos		Activos Totales		Adiciones al inmovilizado material y activos intangibles	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
España	385.093	732.848	2.473.304	2.458.916	162.373	77.444
Francia	77.709	66.716	1.276.948	1.364.488	16.588	129.902
Portugal	5.950	13.125	22.317	54.949	12	53
Resto	-	324	36.806	22.092	55	82
<b>Total</b>	<b>468.752</b>	<b>813.013</b>	<b>3.809.375</b>	<b>3.900.445</b>	<b>179.028</b>	<b>207.481</b>



### 8. Activos intangibles

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

	Miles de Euros Otros Activos Intangibles
<b>Coste -</b>	
Saldos al 1 de enero de 2007	2.672
Adiciones	156
Retiros	(122)
Entradas/salidas perímetro	(44)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>2.662</b>
Adiciones	318
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>2.980</b>
<b>Amortización acumulada -</b>	
Saldos al 1 de enero de 2007	(1.447)
Dotaciones	(284)
Retiros	122
Trasposos	(20)
Entradas/salidas perímetro	32
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>(1.597)</b>
Dotaciones	(266)
Trasposos	(20)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>(1.883)</b>
<b>Pérdidas por deterioro -</b>	
Saldos a 1 de enero de 2007	(95)
Retiros	20
Trasposos	20
<b>Al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>(55)</b>
Trasposos	20
<b>Al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>(35)</b>
<b>Activo intangible neto -</b>	
Saldos al 31 de diciembre de 2007	1.010
Saldos al 31 de diciembre de 2008	1.062



CLASE 8.<sup>a</sup>  
XXXXXXXXXX



0J3161435



9C6537273

09/2008

El saldo a 31 de diciembre de 2008 y 2007 corresponde fundamentalmente a aplicaciones informáticas.

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2008 y 2007 ascienden a un importe de 1.220 miles de euros respectivamente.



### 9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2008 y 2007 ha sido el siguiente:

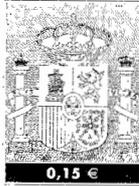
	Miles de Euros		
	Construcciones, Plantas y Equipos	Otro inmovilizado	TOTAL
<b>Coste -</b>			
<b>Saldos al 1 de enero de 2007</b>	<b>13.119</b>	<b>37.098</b>	<b>50.217</b>
Adiciones	59	4.688	4.747
Retiros	(65)	(151)	(216)
Trasposos y otros	(411)	(1.417)	(1.828)
Variaciones tipo cambio	-	1	1
Entradas/salidas de perímetro	(1.007)	(381)	(1.388)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>11.695</b>	<b>39.838</b>	<b>51.533</b>
Reclasificaciones	-	(31.916)	(31.916)
<b>Saldo a 31 de diciembre 2007 (Revisado)</b>	<b>11.695</b>	<b>7.922</b>	<b>19.617</b>
Adiciones	6	650	656
Retiros	(52)	(199)	(251)
Variaciones tipo cambio	-	(9)	(9)
Entradas/salidas de perímetro	4	-	4
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>11.653</b>	<b>8.364</b>	<b>20.017</b>
<b>Amortización acumulada -</b>			
<b>Saldos al 1 de enero de 2007</b>	<b>(2.167)</b>	<b>(5.006)</b>	<b>(7.173)</b>
Dotaciones	(176)	(665)	(841)
Retiros	11	126	137
Trasposos y otros	225	(2)	223
Entradas/salidas de perímetro	331	326	657
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>(1.776)</b>	<b>(5.221)</b>	<b>(6.997)</b>
Dotaciones	(149)	(529)	(678)
Retiros	5	19	24
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>(1.920)</b>	<b>(5.731)</b>	<b>(7.651)</b>
<b>Pérdidas por deterioro -</b>			
<b>Saldos al 1 de enero de 2007</b>	-	-	-
Dotaciones	(40)	-	(40)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>(40)</b>	-	<b>(40)</b>
Retiros	40	-	40
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	-	-	-
<b>Activo material neto -</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>9.879</b>	<b>2.701</b>	<b>12.580</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>9.733</b>	<b>2.633</b>	<b>12.366</b>



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
**RECORREDO**



0J3161436



906537274

09/2008

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de "Construcciones, plantas y equipo" asciende a 3.579 y 3.582 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable de los activos incluidos en el detalle de "Construcciones, plantas y equipos" del Grupo al 31 de diciembre de 2008 calculado en función de tasaciones realizadas por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.c, asciende a 29.241 miles de euros.

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

1. La activación de diversos anticipos en la sociedad Realia Patrimonio derivados del contrato de compraventa del edificio destinado a complejo deportivo denominado Centro Wellness (traspasado de la Sociedad Dominante a Realia Patrimonio en la escisión de rama de actividad) sito en la plaza Manuel Becerra, 17 (Madrid) por un importe de 3.715 miles de euros, que se encuentra en un proceso de rehabilitación realizado por la parte vendedora.
2. Traspaso a Construcciones en curso dentro del epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del anticipo de la sociedad Realia Patrimonio, derivado de la construcción del centro comercial Ferial Plaza, por importe de 1.417 miles de euros

Durante el ejercicio 2008 no se han procedido adiciones ni traspasos significativos en el epígrafe "Inmovilizado material".

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 3.230 y 2.514 miles de euros en los ejercicios 2008 y 2007, respectivamente.

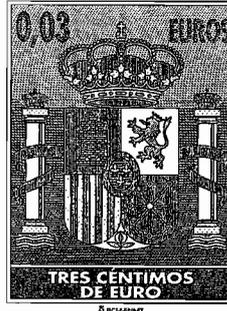
#### 10. Inversiones inmobiliarias-

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2008 y 2007 ha sido el siguiente:

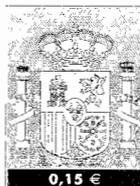
	Miles de euros				
	Propiedades de Inversión	Otras Instalaciones	Construcciones En curso	Anticipos	Total Inversiones Inmobiliarias
<b>Coste:</b>					
Saldos al 1 de enero de 2007	1.922.350	83.614	94.311	-	2.100.275
Adiciones	114.709	8.092	77.089	-	199.890
Retiros	(28.407)	(315)	-	-	(28.722)
Traspasos	(56.251)	77.852	(19.770)	-	1.831
Traspasos activos destinados a la venta	(19.707)	(551)	-	-	(20.258)
Entradas/salidas de perímetro	1	(22)	54.864	-	54.843
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>1.932.695</b>	<b>168.670</b>	<b>206.494</b>	-	<b>2.307.859</b>
Traspasos	-	-	-	31.916	-
<b>Saldos a 31 de diciembre 2007 (Revisado)</b>	<b>1.932.695</b>	<b>168.670</b>	<b>206.494</b>	<b>31.916</b>	<b>2.339.775</b>
Adiciones	84.418	474	88.756	4.406	178.054
Retiros	(65.706)	(4.780)	(6)	-	(70.492)
Traspasos	61.994	4.674	(50.878)	(23.575)	(7.785)
Traspasos activos destinados a la venta	28.270	3.882	-	-	32.152
Traspaso desde Existencias	15.721	-	-	-	15.721
Entradas/salidas de perímetro	1.289	-	2.260	-	3.549
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>2.058.681</b>	<b>172.920</b>	<b>246.626</b>	<b>12.747</b>	<b>2.490.974</b>



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
**RECORREDO**



0J3161437



9C6537275

09/2008

<b>Amortización acumulada:</b>					
Saldos al 1 de enero de 2007	(166.178)	(45.707)	-	-	
Dotaciones	(21.157)	(7.306)	-	-	
Retiros	5.091	325	-	-	
Trasposos	17.188	(17.591)	-	-	
Trasposos activos destinados a la venta	4.397	-	-	-	
Entradas/Salidas de perímetro	(19)	14	-	-	(5)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>(160.678)</b>	<b>(70.265)</b>	-	-	<b>(230.943)</b>
Dotaciones	(24.085)	(9.020)	-	-	(33.105)
Retiros	11.476	2.955	-	-	14.431
Trasposos	6.821	(652)	-	-	6.169
Trasposos activos destinados a la venta	-	-	-	-	-
Entradas/Salidas de perímetro	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>(166.466)</b>	<b>(76.982)</b>	-	-	<b>(243.448)</b>
<b>Pérdidas por deterioro:</b>					
Saldos al 1 de enero de 2007	(6.734)	-	-	-	(6.734)
Retiros	362	-	-	-	362
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>(6.372)</b>	-	-	-	<b>(6.372)</b>
Dotaciones	(45.472)	-	-	-	(45.472)
Trasposos	(3.039)	-	-	-	(3.039)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>(54.883)</b>	-	-	-	<b>(54.883)</b>
<b>Inversiones Inmobiliarias netas:</b>					
Saldos al 31 de diciembre de 2007	1.765.645	98.405	206.494	31.916	2.102.460
Saldos al 31 de diciembre de 2008	1.837.332	95.938	246.626	31.916	2.192.643



Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2008 y 2007 ascienden a un importe de 134 y 70 miles de euros respectivamente, correspondientes al epígrafe de "Otras instalaciones".

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2008 calculado en función de tasaciones realizadas por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.c, asciende a 3.104.308 miles de euros.

El valor razonable de todos los activos del inmovilizado destinados al arrendamiento y uso propio del Grupo a 31 de diciembre de 2008 calculado en función de tasaciones realizadas por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.c, asciende a 3.133.549 miles de euros.

#### Propiedades de inversión y otras instalaciones

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 el coste de los solares en el epígrafe "Propiedades de inversión" asciende a 1.008.635 y 923.194 miles de euros, respectivamente.

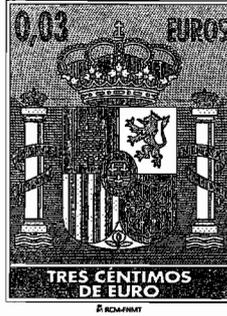
Los movimientos más significativos ocurridos durante el ejercicio 2007 fueron los siguientes:

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

Los retiros en el apartado Propiedades de inversión, se debe fundamentalmente a la venta realizada por la sociedad Realía Patrimonio, en los meses de junio y septiembre de 2007 respectivamente, de los inmuebles para arrendamiento Cine Proyecciones y Amper. El precio de venta de los mismos fue de 19.750 y 22.725 miles



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
██████████



0J3161438



9C6537276

09/2008

de euros respectivamente. El resultado obtenido por estas enajenaciones ha ascendido a 8.614 y 9.770 miles de euros, respectivamente, que se encuentra registrado en el epígrafe "Resultado por venta de patrimonio inmobiliario" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta.

Los traspasos netos más significativos, son los siguientes:

- Ante la finalización de la construcción del centro comercial Ferial Plaza en noviembre de 2007 y el comienzo de su explotación por la sociedad Realía Patrimonio, el importe total de la construcción ha sido traspasado a los epígrafes "Propiedades de inversión" y "Otras instalaciones" por importes de 58.391 y 12.167 miles de euros respectivamente.
- El Grupo SIIC de París ha procedido a traspasar 65.705 miles de euros de bienes que inicialmente fueron clasificados como Propiedades de inversión al epígrafe Otras instalaciones. Adicionalmente, conforme a lo establecido en la NIIF 3, plusvalías por importe de 51.527 miles de euros asignadas inicialmente en la adquisición a inmuebles incluidos dentro del epígrafe propiedades de inversión, han sido traspasadas a inmuebles incluidos dentro del epígrafe de construcciones en curso.
- Los traspasos de activos destinados a la venta corresponden a los inmuebles Grande Armée y Jacques Bingen, de la sociedad SIIC de París, al epígrafe "Activos no corrientes para la venta" del balance de situación consolidado del ejercicio 2007 adjunto, por un importe total de 19.707 miles de euros. El edificio Bingen fue vendido en septiembre de 2007, aportando un resultado por la venta de 401 miles de euros, recogidos en el epígrafe "Resultados por venta de patrimonio inmobiliario" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los movimientos más significativos durante el ejercicio 2008 son los siguientes:

Las altas del ejercicio corresponden a la adquisición del inmueble Avenida de Bruselas por la sociedad Realía Patrimonio y a las adquisiciones de los inmuebles de Alfonso XII, 30 y Musgo 1-3, por la sociedad Hermanos Revilla. El importe total de las adquisiciones ha ascendido a 39.095, 25.535 y 18.114 miles de euros, respectivamente, habiendo sido activados en su totalidad como inversiones inmobiliarias.

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

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

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

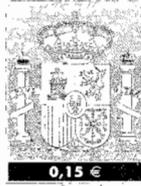
- Ante la finalización de la construcción del centro comercial La Noria en junio de 2008 y las obras de remodelación del inmueble Manuel Becerra en julio de 2008, ante el comienzo de su explotación por la sociedad Realía Patrimonio, los importes totales activados han sido traspasado a los epígrafes "Propiedades de inversión" y "Otras instalaciones" por importes de 43.731 y 3.522 miles de euros respectivamente. Asimismo, ha sido traspasado al epígrafe "Terrenos y construcciones" por importe de 3.098 miles de euros, un terreno anejo al centro comercial, que está pendiente de desarrollo.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
7552222222222



0J3161439



9C6537277

09/2008

- Traspaso de los inmuebles registrados al 31 de diciembre de 2007 como "Activos no corrientes para la venta y de actividades interrumpidas" por 30.539 miles de euros, al epígrafe "Propiedades de inversión", del balance de situación consolidado adjunto.
- La sociedad Realia Business ha traspasado al epígrafe "Propiedades de inversión" existentes correspondientes al Campo de Golf Hato Verde, sito en Sevilla, cuya explotación ha comenzado en septiembre de 2008, por un importe neto de 12.682 miles de euros.



### Construcciones en curso

Las adiciones y traspasos en el epígrafe de "Construcciones en curso" de los ejercicios 2008 y 2007 corresponden fundamentalmente a:

- La activación en los ejercicios 2008 y 2007 de gastos del desarrollo del Proyecto del C.C. Plaza Nueva en Leganés por importe de 40.337 y 10.265 miles de euros, respectivamente, realizados por la sociedad Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A.U.
- La activación en 2008 y 2007, en Realia Patrimonio, de los gastos de construcción del C.C. La Noria de Murcia por importes de 6.215 y 9.243 miles de euros (traspasado durante el ejercicio a los epígrafes "Propiedades de inversión" y "Otras instalaciones" por importes de 20.241 y 3.522 miles de euros respectivamente).
- La activación en el ejercicio 2008 de los gastos de remodelación del inmueble Manuel Becerra por importe de 4.202 miles de euros, que ha sido traspasado durante el ejercicio al epígrafe "Propiedades de inversión" por importe de 23.500 miles de euros.
- La activación, en 2007 de gastos de construcción del Proyecto del C.C. Ferial Plaza de Guadalajara por importe de 45.637 miles de euros, que fue traspasado durante el ejercicio a los epígrafes "Propiedades de inversión" y "Otras instalaciones" por importes de 58.391 y 12.167 miles de euros respectivamente.
- La activación en el ejercicio 2007 por importe de 5.599 miles de euros, correspondiente a los inmuebles Boulevard Malesherbes, Rue de Ampère y Montrouge.

Las incorporaciones en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" por modificación en el perímetro de consolidación en el ejercicio 2007, corresponden a los activos asociados al CC As Cancelas en Santiago de Compostela de la sociedad Nasozena por importe de 54.864 miles de euros, de los que 21.552 miles de euros corresponden a las plusvalías asignadas como mayor valor de los terrenos. Al 31 de diciembre de 2008 este centro comercial se encuentra en fase de construcción habiéndose producido en el ejercicio unas adiciones de 24.465 miles de euros. Conforme a lo establecido en la NIIF 3, en el ejercicio 2008 se ha procedido a ajustar la plusvalía generada por la adquisición por importe de 2.378 miles de euros, consecuencia de la elevación al bruto de las plusvalías generadas por dicha adquisición (véase nota 2-f)

Del total del coste registrado en inmovilizaciones en curso al 31 de diciembre de 2008 y 2007, un importe de 152.117 y 150.868 miles de euros respectivamente corresponde al valor de los solares.

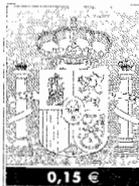
Conforme la NIC 23 revisada, en el ejercicio 2008 se ha procedido a la capitalización prospectiva de intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración, al comienzo del ejercicio, era superior a doce meses. El importe capitalizado asciende a 3.799 miles de euros, registrados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



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
[Barcode]



0J3161440



9C6537278

09/2008

**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	
			2008	2007
Grupo SIIC de París	Oficinas	Francia	1.213.674	1.269.434
Setecampos Sociedade Imobiliaria, S.A.	Centro Comercial	Portugal	7.010	7.000
Realia Polska Inwestyche, S.P. ZOO	Otras instalaciones	Polonia	16	19
Realia Rom Real State, S.R.L.	Otras instalaciones	Rumania	-	3
			<b>1.220.684</b>	<b>1.276.456</b>

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

	M <sup>2</sup> alquilables S/R		% Ocupación	
	2008	2007	2008	2007
Madrid	228.989	224.316	98,74%	98,44%
París	126.695	139.803	94,26%	88,16%
Barcelona	28.780	28.780	98,98%	100,00%
Otros	114.117	100.395	95,70%	98,74%
	<b>498.581</b>	<b>493.294</b>	<b>96,69%</b>	<b>95,68%</b>

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

	M <sup>2</sup> alquilables S/R		% Usos	
	2008	2007	2008	2007
Oficinas	361.352	367.737	72,48%	74,55%
Comercial - Ocio	100.897	85.175	20,23%	17,27%
Logístico	36.332	40.382	7,29%	8,18%
	<b>498.581</b>	<b>493.294</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Los ingresos derivados de rentas de alquileres, incluyendo rentas derivadas de gastos repercutidos, provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron en 2008 y 2007 a 176.906 y 154.846 miles de euros aproximadamente y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas, salvo las pérdidas por deterioro, ascendieron a 70.081 y 69.132 miles de euros, aproximadamente.

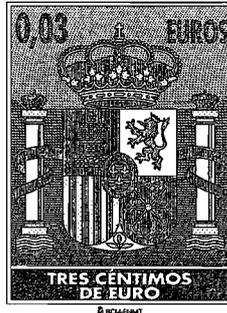
Las únicas cargas que gravan los activos inmobiliarios son créditos hipotecarios sobre los siguientes inmuebles:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Edificio c/ Salvador de Madariaga	18.030	22.037
Edificio Avenue Percier	7.838	9.108
Edificio 142 Hausmann	8.850	9.050
Edificio Malesherbes	1.308	1.358
Edificio 141 Hausmann	3.970	4.064
	<b>36.996</b>	<b>45.617</b>

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



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
ESTAMPADO



0J3161441



9C6537279

09/2008

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad por un importe neto de 63.665 y 39.292 miles de euros respectivamente, que corresponden fundamentalmente a derechos de superficie sobre unos terrenos donde se asienta un edificio del Grupo SIIC de París.

El apartado de "Pérdidas por deterioro" presenta el siguiente detalle a 31 de diciembre de 2008 y 2007.

	Miles de Euros	
	2008	2007
Edificios de Realia Business, S.A.	6.659	-
Edificios de Realia Patrimonio, S.L.	3.787	-
Edificios de Hermanos Revilla, S.A.	5.649	3.404
Edificios de Setecampos, Sociedade Imobiliaria, S.A.	2.790	2.968
Edificios de SIIC de París	35.998	-
	<b>54.883</b>	<b>6.372</b>



Los movimientos que han afectado a las pérdidas por deterioro de estas partidas en los ejercicios 2008 y 2007 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Saldo inicial	6.372	6.734
Adiciones/Recuperación de dotaciones con abono a resultados	45.472	(362)
Adiciones/ retiros (netos) por traspasos	3.039	-
<b>Saldo final</b>	<b>54.883</b>	<b>6.372</b>

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

Durante el ejercicio 2008 se han registrado las minusvalías correspondientes a inmuebles con deterioros, en función de tasaciones realizadas por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.c.

#### 11. Inversiones en empresas asociadas

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

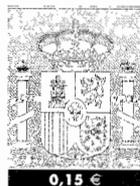
	Miles de euros		
	Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	Ronda Norte Denia, S.L.	TOTAL
<b>Saldos al 1 de enero de 2007</b>	<b>107.040</b>	<b>143</b>	<b>107.183</b>
Resultados del ejercicio	(2.587)	(46)	(2.633)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>104.453</b>	<b>97</b>	<b>104.550</b>
Resultados del ejercicio (Nota 23-e)	(3.500)	46	(3.454)
Otros	(11)	-	(11)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>100.942</b>	<b>143</b>	<b>101.085</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>  
RECORREDO



0J3161442



9C6537280

09/2008

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 la Sociedad dominante no mantiene saldos deudores ni acreedores de las sociedades puestas en equivalencia ni ha realizado transacciones significativas con las mismas durante los ejercicios.



## 12. Negocios de gestión conjunta

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

A continuación se presentan las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2008 y 2007, 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	
	2008	2007
Importe neto de la cifra de negocios	6.171	29.537
Beneficio de Explotación	1.065	8.671
Activos no corrientes	2	4
Activos corrientes	39.556	35.438
Pasivos no corrientes	72	71
Pasivos corrientes	15.376	38.237

Al cierre de los ejercicios 2008 y 2007 las sociedades del Grupo no han adquirido compromisos de adquisición de inmovilizado material para aportar a los negocios de gestión conjunta. Igualmente, no existen compromisos de adquisición de inmovilizado material formalizados directamente por los negocios de gestión conjunta durante el mismo periodo.

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

## 13. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2008 y 2007, en su práctica totalidad de uso residencial, es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2008			2007		
	Coste	Provisión	Neto	Coste	Provisión	Neto
Terrenos y solares	829.683	(86.717)	742.966	734.205	(9.192)	725.013
Materiales Diversos	-	-	-	-	-	-
Obras en curso de construcción de ciclo corto	123.867	(865)	123.002	244.828	-	244.828
Obras en curso de construcción de ciclo largo	68.430	(177)	68.253	169.142	-	169.142
Edificios construidos	239.437	(3.592)	235.845	126.083	(12)	126.071
Elementos incorporables	79	(60)	19	60	(60)	-
Anticipos a proveedores	3.729	-	3.729	47.831	-	47.831
<b>Total</b>	<b>1.265.225</b>	<b>(91.411)</b>	<b>1.173.814</b>	<b>1.322.149</b>	<b>(9.264)</b>	<b>1.312.885</b>



CLASE 8<sup>a</sup>



0J3161443



9C6537281

09/2008



El valor razonable de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2008 y 2007, calculado en función de las tasaciones realizadas en 2008 y 2007 por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al Grupo, asciende a 2.011.848 y 2.975.206 miles de euros, respectivamente. En estos importes se incluyen la valoración a mercado, a su porcentaje de participación, de las existencias correspondientes a empresas asociadas (Nota 11)

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

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2008 y 2007 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
<b>Saldos al 1 de enero de 2007</b>	717.921	255.308	155.632	77.709	154	1.206.724
Variaciones del perímetro de consolidación	6.197	-	-	-	(150)	6.047
Variaciones en el tipo de cambio	857	-	-	-	-	857
Adiciones	169.869	148.110	84.777	2.595	101	405.452
Bajas	(113.279)	(2.399)	(2.389)	(226.655)	(40)	(344.762)
Trasposos	(47.360)	(156.191)	(68.878)	272.434	(5)	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>734.205</b>	<b>244.828</b>	<b>169.142</b>	<b>126.083</b>	<b>60</b>	<b>1.274.318</b>
Modificaciones de Apertura	(3.623)	-	-	-	-	(3.623)
Variaciones del perímetro de consolidación	12.757	-	-	-	-	12.757
Variaciones en el tipo de cambio	(2.069)	-	-	-	-	(2.069)
Adiciones	54.043	87.729	31.311	750	26	173.859
Bajas	(18.433)	-	(268)	(159.316)	(7)	(178.024)
Trasposos	52.803	(208.690)	(131.755)	271.920	-	(15.722)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>829.683</b>	<b>123.867</b>	<b>68.430</b>	<b>239.437</b>	<b>79</b>	<b>1.261.496</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>  
RENTAS UNICAS



0J3161444



9C6537282

09/2008

A 31 de diciembre de 2008 y 2007 las adiciones más significativas habidas en el epígrafe de "Terrenos solares" han sido las siguientes:



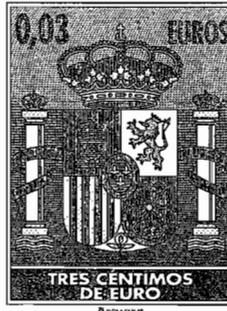
	Miles de Euros		
	Provincia	2008	2007
<b>Realia Business, S.A.:</b>			
Sabadell	Barcelona	15.083	-
Fuente San Luis	Valencia	6.130	-
Hato Verde	Sevilla	4.807	-
Patraix	Valencia	6.063	-
Arroyo de la Encomienda	Valladolid	1.976	-
Nueva Condomina	Murcia	1.795	-
El Nou Liedoner	Barcelona	1.305	-
Pinto U-51	Madrid	1.042	-
Villa Martinet	Tarragona	1.021	-
Valdebebas	Madrid	1.849	1.698
Retamar	Madrid	-	6.535
Valdemoro P.1	Madrid	-	8.059
San Gregorio	Zaragoza	-	57.725
Villaseca de la Sagra	Toledo	-	38.221
El Saboyal de San Mateo Gállego	Zaragoza	-	26.951
Nou Nazareth	Alicante	-	8.170
Las Torres	Gran Canaria	-	8.921
Guillena P-29	Sevilla	-	1.143
Fuenlabrada PP2	Madrid	-	1.520
<b>Realia Contesti:</b>			
Contesti	Bucarest	477	-
<b>Wilanow Realia Polska SP Z.O.O.:</b>			
Wilanowska	Varsovia	266	-
<b>RyG-55 Promociones Alcarreñas, S.L.:</b>			
Remate las Cañas	Guadalajara	1.731	-
Parcela TC 4.1	Guadalajara	1.119	-
Sector PP-05	Guadalajara	-	3.956
<b>Total</b>		<b>44.664</b>	<b>162.899</b>

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes, formalizados en arras y contratos, a 31 de diciembre de 2008 y 2007 ascienden a 116.205 y 346.050 miles de euros respectivamente, de los cuales 69.592 y 107.549 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 2008 y 2007, clasificados como pasivos corrientes (véase Nota 20).

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. La Sociedad no estima ningún impacto por este motivo debido principalmente a que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega. Por este motivo y en base a la experiencia histórica de los últimos años la Sociedad no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 por este concepto. El procedimiento de la compañía en



**CLASE 8.ª**  
RECOMENDADO



0J3161445



9C6537283

09/2008

relación con las garantías o avales de cobertura sobre los anticipos recibidos de clientes prevé que la totalidad de los anticipos recibidos de clientes se encuentren avalados.

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

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 10.644 y 276.904 miles de euros, de los cuales se han materializado en pagos 3.729 y 47.831 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 2008 y 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2008	2007
<b>Realia Business, S.A.:</b>		
Valdemoro R-7	3.267	3.267
Guillena	-	7.440
Patraix	-	863
Ciempozuelos S.3	-	1.927
Ciempozuelos S.2	-	639
Alhaurín de la Torre	-	6.000
Resto suelos	79	79
<b>Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda.:</b>		
Manilva (Lisboa)	-	24.470
<b>Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.:</b>		
El Molar	212	212
<b>Studio Residence Iberia - I.I., S.A.:</b>		
Torres (Lisboa)	-	1.951
Resto Sociedades	-	11
<b>Compra de suelos</b>	<b>3.558</b>	<b>46.856</b>
<b>Otros conceptos</b>	<b>171</b>	<b>975</b>
<b>Total</b>	<b>3.729</b>	<b>47.831</b>

Estos anticipos corresponden principalmente a las cantidades pagadas a cuenta de suelo a adquirir y para los que a 31 de diciembre de 2008 y 2007 no se había producido la transmisión de la propiedad al Grupo Realia Business.

Durante el ejercicio 2007 el Grupo no capitalizó gastos financieros en existencias. Conforme la NIC 23 revisada, en el ejercicio 2008 se ha procedido a la capitalización prospectiva de intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración, al comienzo del ejercicio, era superior a doce meses, por importe de 11.549 miles de euros.

Asimismo al 31 de diciembre de 2008 y 2007 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 9.640 y 21.590 miles de euros, respectivamente, de los cuales no se ha materializado ningún pago, como consecuencia de estar sujetos al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
RECEIVED



0J3161446



9C6537284

09/2008



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

#### Provisiones de existencias

La variación del ejercicio responde fundamentalmente a la dotación de 78.407 miles de euros de provisión por parte de la Sociedad Dominante, sobre terrenos cuya minusvalía ha sido puesta de manifiesto por la tasación sobre la actividad de promoción del Grupo. Dicha tasación, así como la del ejercicio anterior, ha sido realizada por CB Richard Ellis, tasador independiente del Grupo (véase Nota 4-f).

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

4-f).

#### 14. Otros activos

##### Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de euros	
	2008	2007
Clientes y deudores	30.007	26.179
Clientes, efectos y pagos domiciliados a cobrar	30.566	31.490
Clientes Empresas Asociadas	1	11
Clientes y efectos impagados	225	136
Clientes de dudoso cobro	1.406	1.158
Deudores diversos	589	
Provisiones	(2.871)	(1.900)
Otros Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 21)	18.975	18.332
Activos por impuestos Corrientes (Nota 21)	11.306	1.791
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>90.204</b>	<b>77.197</b>

El saldo de efectos a cobrar en activos corrientes del balance de situación recoge los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos que vencerán durante los ejercicios 2009 y 2008 respectivamente.

Los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos cuyo vencimiento es posterior al año 2008 para el ejercicio 2007 y 2009 para el ejercicio 2008, 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:



CLASE 8.<sup>a</sup>  
P. 2011111111



0J3161447



906537285

09/2008

	Miles de Euros			
	2008		2007	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Activos financieros disponibles para la venta	-	758	764	22.996
Otros activos financieros	207	18.392	1.224	15.907
	207	19.150	1.988	38.903



#### 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 2008 es el siguiente:

	Sociedad	Sociedad titular	Miles de Euros
Corrientes	Cofitem-Cofimur	SIIC de París	758
			758

Durante el ejercicio 2008 la sociedad SIIC de París ha procedido a la venta de las participaciones que tenía sobre Cofitem-Cofimur y Fonciere. El precio de venta de las mismas ascendió a 23.030 miles de euros, aportando un resultado de 2.419 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe "Deterioros por resultado y enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008 adjunta.

#### Otros activos financieros

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, es el siguiente:

	Miles de euros			
	2008		2007	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	207	15.927	1.212	14.235
Depósitos y fianzas	-	596	-	133
Intereses	-	235	12	1.350
Derivados	-	1.348	-	-
Otros	-	286	-	189
	207	18.392	1.224	15.907

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, 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 más 0,75% y vencimiento en noviembre de 2011 con un límite de disposición de 18.962 miles de euros. Al cierre de los ejercicios 2008 y 2007, el saldo dispuesto asciende a 15.918 y 14.172 miles de euros más 78 y 847 miles de euros de intereses respectivamente.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161448



906537286

09/2008

**Otros activos no corrientes**

El epígrafe "Otros activos no corrientes" del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2008 y 2007 incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Efectos comerciales en cartera	14.333	29.648
Fianzas a largo plazo	12.223	10.142
	<b>26.556</b>	<b>39.790</b>

Los efectos comerciales en cartera al 31 de diciembre de 2008 y 2007 corresponden al importe pendiente de cobro por la venta de suelos con vencimiento superior a doce meses, los cuales se encuentran avalados por entidades de crédito.

**15. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

	Miles de Euros	
	2008	2007
Deuda Pública con Empresas Asociadas	22.966	7.753
Deuda Pública con entidades de crédito	10.316	4.882
Tesorería	106.700	154.109
	<b>139.982</b>	<b>166.744</b>

El epígrafe "Tesorería" incluye, 8.020 miles de euros en garantía de prenda derivado del Contrato de Financiación firmado el 27 de abril de 2007 entre Realía Patrimonio, S.L.U., como entidad acreditada y un sindicato formado por 16 entidades financieras, como entidades acreditantes, que, para asegurar el cumplimiento de todas las Obligaciones Garantizadas en el mismo, se constituye un derecho real de prenda sobre todas las cuentas corrientes de la sociedad del Grupo, Realía Patrimonio, S.L.U.

**16. Patrimonio neto**

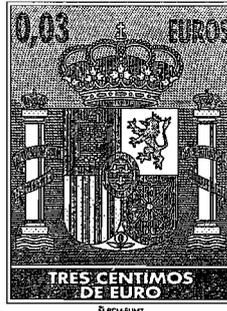
El estado de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2008 y 2007, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida en los ejercicios.

**Capital social**

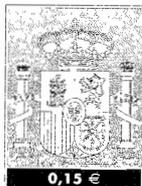
Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 el capital social de la Sociedad Dominante está representado por 277.376.322 acciones al portador de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas en la forma siguiente:



CLASE 8.<sup>a</sup>  
██████████



0J3161449



9C6537287

09/2008

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



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

Dentro del paquete de acciones que se encuentra clasificado como Resto (Bolsa) existen varias entidades que ostentan una participación significativa como son el Grupo Lualca con un 5,02% y Noriega, S.L., Interprovincial S.L. y Grupo Prasa, con un 5% de las acciones de Realía Business, S.A. cada sociedad.

RB Business Holding es una sociedad participada en un 50% por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC) y el otro 50% por Corporación Financiera Caja Madrid. Hasta 31 de diciembre de 2008 el Grupo Realía Business, S.A. consolidaba globalmente en el Grupo FCC, pasando a hacerlo por puesta en equivalencia desde 31 de diciembre de 2008. Por este motivo, en las cuentas anuales adjuntas las transacciones realizadas con empresas del Grupo FCC durante el ejercicio 2008 se consideran como transacciones con empresas del Grupo, mientras que los saldos al 31 de diciembre de 2008 se desglosan como saldos con empresas vinculadas. Prima de emisión

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

#### Reservas de la Sociedad Dominante

##### Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a reserva legal hasta que ésta alcance, al menos el 20% del capital. La reserva legal no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación. El importe total de la misma asciende a 15.291 miles de euros al cierre del ejercicio 2008.

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

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

##### Otras reservas

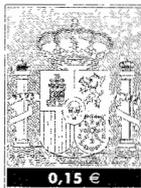
En este epígrafe al 31 de diciembre de 2008 se incluyen las reservas especiales y voluntarias, por importes de 43.764 y 301.573 miles de euros respectivamente.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  




0J3161450



9C6537288

09/2008



Las reservas indisponibles por importe de 43.764 miles de euros se producen el 15 de junio de 2008 por un traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produsa Este, S.A. actualmente Realia Business, S.A.

#### *Reserva para acciones de la Sociedad Dominante*

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

#### **Valores propios**

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

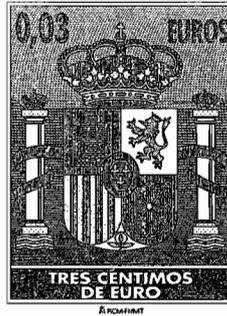
Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad posee 6.824.846 acciones propias representativas del 2,461% del capital de la Sociedad Dominante. El valor nominal de dichas acciones asciende a 42.009 miles de euros, siendo el precio medio de adquisición 6,16 euros. Las operaciones realizadas durante el ejercicio 2008 con acciones de la Sociedad Dominante, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, se detallan a continuación:

	<b>Acciones</b>	<b>Miles de Euros</b>
<b>Saldo a 31-12-07</b>	<b>5.819.208</b>	<b>36.436</b>
Compras	1.058.991	5.904
Ventas	(53.353)	(331)
<b>Saldo a 31-12-08</b>	<b>6.824.846</b>	<b>42.009</b>

Con fecha 30 de julio de 2008 la Sociedad ha firmado un contrato de Equity Swap con una entidad financiera, de un año de duración. El subyacente del contrato son las 6.824.846 acciones que la Sociedad tiene registradas en autocartera, a un precio de ejercicio de 2,95 €/acción. El coste de la operación es el importe neto entre el dividendo a percibir y los intereses a pagar.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161451



9C6537289

09/2008

**Reserva en sociedades consolidadas**

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

	Miles de Euros	
	2008	2007
Realia Business, S.A. y ajustes de consolidación	(2.034)	(1.867)
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	(1.166)	541
Subgrupo Planigesa	41.740	36.863
Wılanow Realia	(1.372)	(217)
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	1.480	1
Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A. (*)	(2.219)	(1)
Fomento Equipamientos Inmobiliarios	(619)	213
Noralia, S.A.	13.060	-
RyG 55 Promociones Alcarreñas	2.092	1.299
Grupo SIIC de París	(17.612)	3.128
Setecampos Sociedade Inmobiliaria, S.A.	(424)	-
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda	(3.109)	(1.273)
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	5	165
Realia Polska SP ZOO	(822)	(6)
Studio Residence Iberia	964	(452)
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	(3.461)	(709)
Astaco	(440)	1
Servicios Índice	(1.029)	-
Realia Patrimonio	55.393	-
Nasozena	(168)	-
Retingle	1.717	-
<b>Total</b>	<b>81.976</b>	<b>37.686</b>

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

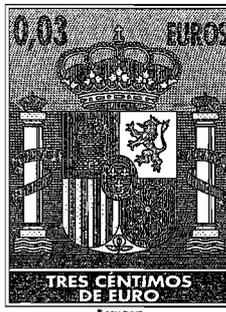
**17. Intereses minoritarios**

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

Descripción	Miles de Euros
<b>Saldo 1-1-2007</b>	<b>210.737</b>
Variaciones del perímetro de consolidación	10.529
Ampliaciones de capital	4.080
Distribución de dividendos	(6.933)
Variación del porcentaje de participación	41.347
Resultado del ejercicio 2007	28.614
<b>Saldo al 31-12-2007</b>	<b>288.374</b>
Variaciones del perímetro de consolidación	(2.956)
Ampliaciones/Reducciones de capital	(4.118)
Ajustes por valoración	(17.203)
Distribución de dividendos	(12.672)
Variación del porcentaje de participación	17.183
Resultado del ejercicio 2008	(149)
Otros movimientos	(149)
<b>Saldo al 31-12-2008</b>	<b>268.459</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161452



9C6537290

09/2008

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

	Sociedad	Porcentaje de Participación	
		2008	2007
Nozar, S.A.	Servicios Indice, S.A	39,92%	39,92%
Estudios de Investigación y Servicio, S.L.	Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	49,00%	49,00%
Construcciones Oteyp, S.A.	Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	33,33%	33,33%
Hogalia, S.L.	Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	33,33%	33,33%
Edamar, S.A.	Noralia, S.A.	49,00%	49,00%
Actividades y Desarrollos G-55, S.L.	R y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L.	43,31%	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

#### Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2008 y 2007 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 01-1-2007	21.115	4.527	25.642
Adiciones	1.595	5.191	6.786
Aplicaciones	(1.595)	(4.522)	(6.117)
<b>Saldo al 31-12-2007</b>	<b>21.115</b>	<b>5.196</b>	<b>26.311</b>
Adiciones	3.165	4.835	8.000
Aplicaciones	(11.000)	(4.580)	(15.580)
<b>Saldo al 31-12-2008</b>	<b>13.280</b>	<b>5.451</b>	<b>18.731</b>

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

La Sociedad Dominante sigue el criterio de registrar la provisión para la cobertura de garantías de reparación y atención de postventa de las promociones entregadas hasta la fecha según el artículo 13.2.g. de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, revirtiendo parte de la misma en el ejercicio 2008, al considerar que la provisión creada es suficiente para afrontar sus responsabilidades.

#### Provisiones corrientes

Adicionalmente, la Sociedad registra en el epígrafe de "Provisiones corrientes" el importe de la provisión de garantías a satisfacer en el corto plazo, que al 31 de diciembre de 2008 asciende a un importe de 5.387 miles de euros.

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



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  




0J3161453



9C6537291

09/2008



### 19. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito no corrientes	1.127.806	1.297.388
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito no corrientes asociadas	306.711	578.873
	<b>1.434.517</b>	<b>1.876.261</b>
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito corrientes	512.102	155.930
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito corrientes asociadas	462.848	80.478
Intereses de deudas	9.888	7.083
	<b>984.838</b>	<b>243.491</b>
<b>Total</b>	<b>2.419.355</b>	<b>2.119.752</b>

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

	Miles de euros			
	2008		2007	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Préstamos y créditos bancarios corrientes y no corrientes				
Con garantía hipotecaria	186.716	152.513	165.215	132.991
Con garantía personal	2.575.034	2.218.351	2.523.469	1.933.304
Otras garantías	50.577	38.603	50.997	46.374
	<b>2.812.327</b>	<b>2.409.467</b>	<b>2.739.681</b>	<b>2.112.669</b>
Intereses de deudas corrientes		9.888		7.083
<b>Total</b>		<b>2.419.355</b>		<b>2.119.752</b>

Atendiendo a la clasificación del endeudamiento, a 31 de diciembre de 2008 y 2007, el detalle es el siguiente:

	Miles de euros			
	2008		2007	
	Préstamo	Intereses	Préstamo	Intereses
Préstamos y créditos bancarios corrientes y no corrientes				
Deuda sin recurso	1.488.404	702	1.406.653	556
Hipotecario subrogable	112.516	2.060	87.374	216
Bilateral	808.547	7.126	618.642	6.311
<b>Total</b>	<b>2.409.467</b>	<b>9.888</b>	<b>2.112.669</b>	<b>7.083</b>

Del total saldo dispuesto de préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2008 y 2007, son saldos con empresas asociadas 759.559 y 659.351 miles de euros respectivamente, correspondientes a créditos con Caja Madrid, accionista del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2008 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Préstamos y otras deudas con entidades de crédito" y ascienden a 15.406 miles de euros.

En abril de 2007, la sociedad Realía Patrimonio, que en la escisión de rama de actividad de la Sociedad Dominante recibió la participación en SIIC de París y la deuda contraída en 2006 para su adquisición, procedió a la reestructuración de la deuda financiera, mediante la suscripción de un crédito sindicado, con recurso limitado a los activos, con un total de 16 entidades de crédito, por importe de 1.087.000 miles de euros. El tipo de interés



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
[Barcode]



0J3161454



9C6537292

09/2008

aplicable es del Euribor más un margen inicial de 75 puntos básicos más 0,1 hasta 31 de diciembre de 2007, que a partir del ejercicio 2008 varía en función del ratio "Loan to value" (importe del préstamo respecto al valor de mercado bruto de los activos). El crédito se encuentra instrumentado en cuatro tramos de características, importes y vencimientos distintos, correspondiendo la fecha de vencimiento final en 2017. Dichos tramos recogen la financiación de los proyectos en curso del Grupo Realía Patrimonio. El importe dispuesto de momento al cierre del ejercicio 2008 es de 850.000 miles de euros, correspondiendo el 22% a financiación proporcionada por entidades de crédito asociadas y el resto a entidades financieras de primer nivel.

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, y de acuerdo con el carácter patrimonialista de la mencionada sociedad dependiente, vinculadas al crédito sindicado se han venido contratando determinadas operaciones de cobertura de riesgo de tipo de interés (Interest Rate Swap). Mediante estas operaciones se han intercambiado cotizaciones de tipo de interés variable por cotizaciones fijas o limitadas en un rango determinado durante la vida de las mismas en base a los endeudamientos vigentes o estimados. Al 31 de diciembre de 2008 la cobertura de riesgos en variación del tipo de interés instrumentada mediante un swap en ocho tramos tiene establecido un interés medio ponderado del 4,773%.

Por su parte, SIIC de París suscribió paralelamente en abril de 2007 un crédito sindicado con un total de 16 entidades de crédito, para reestructurar su deuda financiera, y obtener financiación adicional. El importe máximo del crédito suscrito es de 545.000 miles de euros con vencimiento final en 2017. El tipo de interés de referencia es el Euribor más un margen de 75 puntos básicos, más 0,1 hasta 31 de diciembre de 2007, que a partir del ejercicio 2008 es el Euribor + 0,75%. El importe dispuesto al cierre del ejercicio es de 545.000 miles de euros, correspondiendo el 22% a financiación proporcionada por entidades de crédito asociadas y el resto a entidades financieras de primer nivel.

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

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

El tipo de interés medio vigente a 31 de diciembre de 2008 y 2007 aplicable al conjunto de endeudamiento del Grupo es del 4,13% y 5,30% respectivamente, antes de considerar la cobertura financiera.

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

	Miles de Euros	
	2008	2007
2008 (*)	-	243.491
2009 (*)	877.419	447.283
2010	157.872	152.916
2011	41.442	32.234
2012	50.638	1.243.828
2013 y siguientes	1.291.984	(**)
	<b>2.419.355</b>	<b>2.119.752</b>

(\*) Incluye préstamos con vencimiento posterior a los ejercicios 2009 y 2008 asociados a promociones inmobiliarias.

(\*\*) En el vencimiento 2012 del año 2007, se incluyen los vencimientos de los años 2012 y siguientes



CLASE 8.<sup>a</sup>  
██████████



0J3161455



906537293

09/2008



### Operaciones de cobertura de tipo de interés

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

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 el Grupo Realia Business tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos de variación del tipo de interés y de cambio. Los instrumentos utilizados, swaps en 2008 y 2007 permiten que al 31 de diciembre de 2008 y 2007 la deuda financiera variable se encuentre protegida en un 39,85% y 41,92% 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 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Año de vencimiento		
	2012	2014	Total
<b>Protegida:</b>			
Con swaps	13.741	950.400	964.141

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

La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en los ejercicios 2008 y 2007, ha supuesto la disminución del gasto por intereses de la deuda bancaria en 1.613 y 229 miles de euros respectivamente (véase Nota 23-f).

La variación de la valoración en los ejercicios 2008 y 2007 que cumplen plenamente con todos los requisitos para ser calificados de cobertura, ha supuesto un movimiento de 44.012 y 12.198 miles de euros en el epígrafe "Ajustes por valoración" del balance de situación adjunto.

## 20. Otros pasivos

### Otros pasivos financieros no corrientes

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

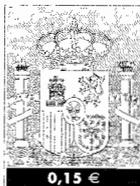
	Miles de Euros	
	2008	2007
Derivados (Nota 29)	73.172	14.789
Efectos a pagar por compra de terrenos	8.439	9.534
<b>Total</b>	<b>81.611</b>	<b>24.323</b>



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
██████████



0J3161456



906537294

09/2008

### Otros pasivos no corrientes

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Otros pasivos a pagar no corrientes (Nota 23.h)	2.406	16.718
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes	20.213	20.252
<b>Total</b>	<b>22.619</b>	<b>36.970</b>



### Otros pasivos financieros corrientes

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2008 se incluye principalmente deuda con los proveedores de inmovilizado por importe de 62.593 miles de euros.

### Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Proveedores empresas del grupo y asociadas	33.077	94.001
Proveedores por compra de suelo:		
Sin instrumento de pago	663	8.104
Con efectos comerciales	97.804	190.890
Proveedores	37.708	61.759
Proveedores efectos a pagar	19.440	56.655
Anticipos de clientes (Notas 13 y 4-h)	69.592	107.549
Acreedores	23.230	25.589
Hacienda pública acreedora (Nota 21)	9.469	21.280
Pasivos por impuesto corriente (Nota 21)	4.295	17.937
<b>Total</b>	<b>295.278</b>	<b>583.764</b>

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

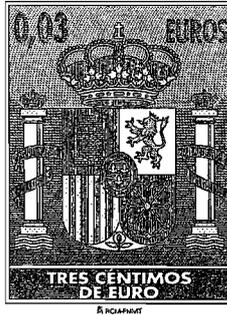
Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

### Otros pasivos corrientes

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



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
[Barcode]



0J3161457



906537295

09/2008

## 21. Administraciones Públicas y situación fiscal

Con fecha 22 de diciembre de 2006 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó 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 prevé en la Ley, al régimen de consolidación fiscal regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

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

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

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

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

	Miles de Euros							
	Activos Fiscales				Pasivos Fiscales			
	Corrientes		Diferidos		Corrientes		Diferidos	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	-	51.351	11.544	-	-	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	18.975	18.310	-	-	3.984	10.807	-	-
Hacienda Pública por devolución de impuestos	11.306	1.791	-	-	-	-	-	-
Hacienda Pública por retenciones	-	22	-	-	-	-	-	-
Hacienda pública acreedora Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	4.295	17.937	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	-	-	486	3.231	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	-	178	247	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	4.821	6.995	-	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	-	-	-	40.184	51.920
<b>Total</b>	<b>30.281</b>	<b>20.123</b>	<b>51.351</b>	<b>11.544</b>	<b>13.764</b>	<b>39.217</b>	<b>40.184</b>	<b>51.920</b>

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.

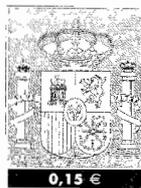
En este sentido, la Ley 35/2006 de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, establece, entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años 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:



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  




0J3161458



9C6537296

09/2008



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

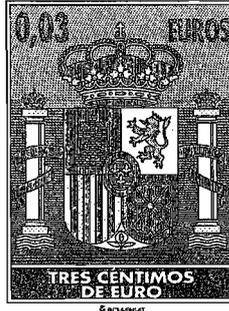
El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en los ejercicios 2008 y 2007 son los siguientes:

	Miles de euros	
	Impuestos Diferidos de activo	Impuestos Diferidos de pasivo
Saldo al 01-01-2007	7.065	40.929
Incorporación al perímetro de Nasozena	57	5.546
Plusvalías asignadas activos Grupo SIIC	163	(2.582)
Venta activos intragrupo	1.276	-
Por la venta de credit bail	-	(179)
Provisiones	(44)	-
Ajuste Cámara de Comercio Hermanos Revilla	14	-
Reversión Plan de Pensiones	(4)	-
Venta TMI	-	(159)
Operaciones a plazo	-	9.320
Créditos a compensar	(40)	-
Derivados	3.059	-
Otros	(2)	(53)
Ajuste cambio tipo impositivo	-	(902)
<b>Saldo al 31-12-2007</b>	<b>11.544</b>	<b>51.920</b>
Derivados	12.235	-
Venta activos intragrupo	(447)	-
Actualización deudas comerciales	1.380	-
Actas inspección 2003-2005	47	-
Créditos fiscales a compensar	25.742	-
Operaciones a plazo	-	(9.795)
Provisiones cartera	1.293	858
Ajustes consolidación	-	117
Plusvalías Nasozena	-	2.376
Ventas activos financieros	-	(3.758)
Otros	(173)	(1.534)
<b>Saldo al 31-12-2008</b>	<b>51.351</b>	<b>40.184</b>

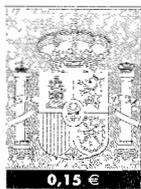
El saldo al 31 de diciembre de 2008 y 2007 de los impuestos diferidos de pasivo, incluye fundamentalmente los generados en relación con las plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias y la venta en 2006 de la actividad de arrendamiento financiero (credit-bail), ambas procedentes del Grupo SIIC.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
XXXXXXXXXXXX



0J3161459



9C6537297

09/2008

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2008 y 2007 del Grupo con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	(40.501)	240.046
Diferencias permanentes	2.360	(8.135)
Compensación bases impositivas negativas	(3.872)	(4.641)
Eliminaciones de consolidación	7.984	15.694
Base contable del impuesto	(34.029)	242.964
Diferencias temporales originadas en el ejercicio	17.628	(38.822)
Diferencias temporales originadas en ejercicios anteriores	16.723	19.464
<b>Base imponible consolidada</b>	<b>322</b>	<b>223.606</b>
Cuota íntegra	97	71.142
Deducciones	(3.729)	(7.784)
Cuota líquida	(3.632)	63.357
Retenciones y otros pagos	(21.661)	(45.420)
<b>Impuesto sobre Sociedades a ingresar</b>	<b>(21.661)</b>	<b>17.937</b>



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 2008 y 2007 asciende a 11.891 miles de euros de ingresos y 70.373 miles de euros de gasto, respectivamente, tal como se ha recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. A continuación se presenta la conciliación entre el gasto y la cuota fiscal devengada:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Base contable del impuesto	(40.501)	240.046
Diferencias permanentes	2.360	(8.135)
Compensación bases impositivas negativas	(3.872)	(4.641)
Diferencias temporales no activadas	-	-
Eliminaciones de consolidación	7.984	15.694
<b>Resultado contable ajustado</b>	<b>(34.029)</b>	<b>242.964</b>
Cuota (al 30% en 2008 y 32,5% en 2007)	(10.209)	78.874
Deducciones	(3.729)	(7.784)
Impuesto sobre Sociedades devengado	(13.938)	71.090
Ajuste cambio tipo impositivo	-	(1.298)
Ajuste impuesto extranjero	-	611
Ajustes al Impuesto de Sociedades ejercicio anterior	2.047	(30)
<b>Gasto por Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>(11.891)</b>	<b>70.373</b>

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

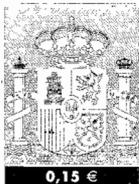
En el ejercicio 2008, las diferencias permanentes están formadas principalmente por los ajustes por doble imposición de los dividendos.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0J3161460



9C6537298

09/2008

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:



Año Origen	Fecha Límite de Compensación	Miles de Euros	
		2008	2007
1993	2008	-	1
1994	2009	55	55
1995	2010	137	1.645
1996	2011	133	696
1997	2012	131	1.497
1998	2013	276	580
1999	2014	393	393
2000	2015	189	189
2001	2016	864	864
2002	2017	259	259
2003	2018	696	1.096
2004	2019	4.874	5.000
2005	2020	1.465	1.953
2006	2021	1.744	1.266
2007	2022	2.678	4.089
2008	2023	20.769	-
		<b>34.662</b>	<b>19.583</b>

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

De estas bases se aplican en el ejercicio 2007 por importe de 4.641 miles de euros. En el ejercicio 2008 las bases imponibles aplicadas ascienden a 3.872 miles de euros.

En el ejercicio 2007 la Sociedad Dominante y Realía Patrimonio, S.L.U. se han acogido a la deducción por reinversión del artículo 42 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades unas rentas por importe de 33.189 y 40.979 miles de euros respectivamente. En el ejercicio 2008 la sociedad Hermanos Revilla ha acogido a la deducción por reinversión del citado artículo, rentas por importe de 2.163 miles de euros. La reinversión de rentas de 2008 y 2007 se ha producido en cumplimiento con lo establecido en los apartados 3 y 4 del citado precepto.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 las deducciones pendientes de aplicar en el grupo ascienden a 21.607 y 4.831 miles de euros respectivamente.

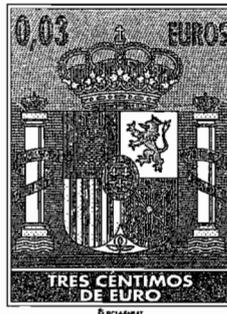
Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. La Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección los ejercicios 2006 a 2008 para todos los impuestos Estatales que le son de aplicación. El resto de las sociedades dependientes que forman el Grupo tienen abiertos a inspección todos los impuestos estatales que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios y cinco para el impuesto sobre sociedades.

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

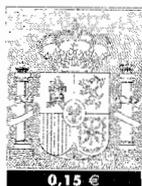
De los criterios que las autoridades fiscales pudieran adoptar en relación con los ejercicios abiertos a inspección, se estima que no resultarán contingencias fiscales significativas.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
[Barcode]



0J3161461



9C6537299

09/2008



## 22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Avales ante compradores pisos (Ley 57/1968)	31.113	78.258
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros	289.119	408.238
<b>Total</b>	<b>320.232</b>	<b>486.496</b>

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 2007:

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161462



9C6537300

09/2008

Para el ejercicio 2008:

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



El Grupo ha cerrado los ejercicios 2008 y 2007 con unas ventas de promociones y solares registradas en la cuenta de resultados de 250.760 y 617.607 miles de euros.

Las rentas netas procedentes de arrendamientos de inmuebles obtenidos durante los ejercicios 2008 y 2007 ascendieron a 150.571 y 131.078 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, 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 2008 y sucesivos, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Menos de un año	152.506	134.060
Entre dos y cinco años	370.325	349.556
Más de cinco años	127.900	121.726
<b>Total</b>	<b>650.732</b>	<b>605.342</b>

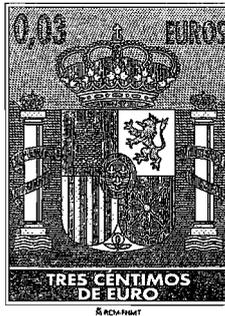
#### b) Otros ingresos de explotación

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

	Miles de Euros	
	2008	2007
Gastos repercutidos por arrendamientos y otros	29.277	28.151
Ingresos por servicios diversos	11.833	-
<b>Total otros ingresos</b>	<b>41.110</b>	<b>28.151</b>



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
XXXXXXXXXX



0J3161463



9C6537301

09/2008

**c) Aprovisionamientos y otros gastos externos**

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2008 y 2007 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Compras de terrenos y solares	57.935	193.482
Variación de existencias	(85.166)	(9.571)
Obras y servicios realizados por terceros	102.295	210.194
	<b>75.064</b>	<b>394.105</b>

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 2008 y 2007 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Arrendamientos y cánones	724	948
Reparaciones y conservación	8.323	6.971
Servicios profesionales independientes	1.054	1.230
Seguros	893	2.447
Servicios bancarios y similares	366	525
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	6.001	11.936
Suministros	3.736	2.412
Servicios postventa y otros servicios prestados por terceros	33.374	49.467
Otros tributos	5.832	8.842
Otros gastos de gestión corriente	98	187
	<b>60.401</b>	<b>84.965</b>

**d) Gastos de personal y plantilla media**

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

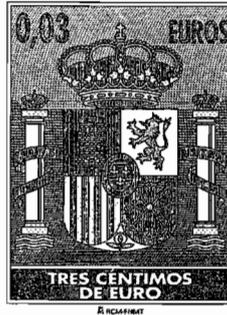
	Miles de Euros	
	2008	2007
Sueldos, salarios y asimilados	19.099	15.800
Cargas sociales	1.980	2.032
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1)	600	582
Otros gastos sociales	551	494
	<b>22.230</b>	<b>18.908</b>

(1).- Las aportaciones a planes de pensiones se encuentran externalizadas.

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2008 y 2007 ha sido de 228 y 239 personas respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
RECORDED

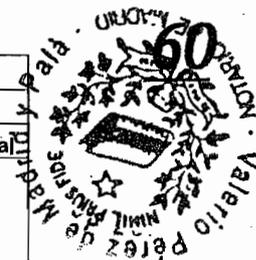


0J3161464



906537302

09/2008



	Número medio de empleados				
	2007				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y Titulados Grado Superior	86	62	24	81	5
Técnicos y Titulados Grado Medio	39	31	8	35	4
Administrativos y asimilados	85	17	68	79	6
Resto personal asalariado	29	27	2	28	1
<b>Total</b>	<b>239</b>	<b>137</b>	<b>102</b>	<b>223</b>	<b>16</b>

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

**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	
	2008	2007
Entidades asociadas		
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	(3.500)	(2.587)
Ronda Norte Denia, S.L.	46	(46)
<b>Total</b>	<b>(3.454)</b>	<b>(2.633)</b>

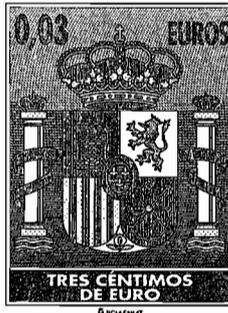
**f) Ingresos y gastos financieros**

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

	Miles de Euros	
	2008	2007
<b>Ingresos financieros:</b>		
Intereses de activos financieros	4.419	4.095
Otros ingresos financieros	7.667	3.178
	12.086	7.273
<b>Gastos financieros:</b>		
Intereses de préstamos	(133.997)	(93.219)
Gastos netos asociados a derivados (Nota 19)	1.613	229
Diferencias de cambio	(9)	(6)
Gastos Financieros Capitalizados	15.348	-
Otros gastos financieros	(1.510)	(4.440)
	(118.555)	(97.436)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos (Nota 23-h)	18.628	5.350
<b>Resultado financiero</b>	<b>(87.841)</b>	<b>(84.813)</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>  
RENTA DE CORREOS



0J3161465

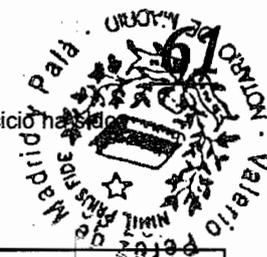


9C6537303

09/2008

## g) Aportación al resultado consolidado

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



Sociedad	Miles de Euros					
	2008			2007		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
<b>Integración global:</b>						
Realia Business, S.A.	(54.443)	-	(54.443)	86.776	-	86.776
R y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L.	(439)	(410)	(849)	(359)	2.704	2.345
Centro de Información y Servicios para el Mercado, S.A.U.	-	-	-	-	-	-
Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario S.A.	-	-	-	(972)	-	(972)
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda	610	-	610	(2.267)	-	(2.267)
Servicios Índice, S.A.	(27)	(26)	(53)	567	555	1.122
Subgrupo Planigesa	10.612	18.396	29.008	4.890	8.872	13.762
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	980	1.902	2.882	84	159	243
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	152	-	152	2.528	(14)	2.514
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	83	80	163	1.643	1.578	3.221
Portfolio Grandes Areas Comerciales S.A.U.	(576)	-	(576)	(275)	-	(275)
Noralia, S.A.	(1.089)	(1.425)	(2.514)	13.803	12.982	26.785
Retingle, S.L.	2.564	2.553	5.117	1.287	1.851	3.138
Realia Polska Inwestycje, ZOO	(763)	-	(763)	(506)	-	(506)
Mindaza, S.L.	4	-	4	(11)	-	(11)
Wilanow Realia SP ZOO	(1.282)	-	(1.282)	(1.151)	-	(1.151)
Grupo SIIC de Paris	(21.751)	(3.883)	(25.634)	9.310	(29)	9.281
Realia Patrimonio, S.L.U.	24.753	-	24.753	26.131	-	26.131
Nasozena, S.A.	(11)	(4)	(15)	(130)	(44)	(174)
Realia Rom Real State, S.R.L.	(215)	-	(215)	(135)	-	(135)
Realia Constestí	(2.524)	-	(2.524)	-	-	-
Realia Zarea	71	-	71	-	-	-
Guillena Golf	(364)	-	(364)	-	-	-
<b>Integración Proporcional:</b>						
Astaco, S.A.	(125)	-	(125)	27	-	27
Setecampos Sociedade Inmobiliaria, S.A.	407	-	407	153	-	153
Studio Residence Iberia - Invetimentos Inmobiliarios, S.A.	840	-	840	1.415	-	1.415
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(185)	-	(185)	(11)	-	(11)
Marina San Antonio Abad, S.L.	-	-	-	-	-	-
<b>Puesta en equivalencia:</b>						
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	(3.121)	-	(3.121)	(2.307)	-	(2.307)
Ronda Norte Denia, S.L.	46	-	46	(46)	-	(46)
<b>Total</b>	<b>(45.793)</b>	<b>17.183</b>	<b>(28.610)</b>	<b>140.444</b>	<b>28.614</b>	<b>169.058</b>



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
██████████



0J3161466



9C6537304

09/2008



#### h) Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros

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

	Miles de Euros	
	2008	2007
Beneficio venta acciones SIIC de París (Notas 2-f y 20)	13.766	4.912
Beneficio venta acciones SIIC de París (Nota 14)	2.419	
Otros gastos	(23)	(3)
Otros ingresos	2.466	441
<b>Total</b>	<b>18.628</b>	<b>5.350</b>

Durante los meses de junio, octubre y diciembre del ejercicio 2007, la sociedad Realía Patrimonio, titular de las acciones de SIIC de París tras el traspaso de las mismas realizado por la Sociedad Dominante en la aportación por escisión de rama de actividad, procedió a la venta total del 15,02% del capital social de SIIC de París mediante la venta de 293.242 acciones. Dicha venta se materializó mediante la transmisión de tres paquetes accionariales en los mencionados meses, que suponían el 5,00%, 5,02% y 5,00% respectivamente del capital social de SIIC de París. El importe total de la venta ascendió a 105.144 miles de euros, generando unos beneficios consolidados antes de impuestos en cada una de las transmisiones por importe 4.912, 7.641 y 8.038 miles de euros respectivamente.

El resultado neto por la venta del paquete accionarial del 5,085% de junio por importe de 4.912 miles de euros, se recogió como Beneficio en enajenación de acciones dentro del epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 consolidada adjunta. Conforme a lo establecido en la NIC 32, los resultados obtenidos en las ventas de los meses de octubre y diciembre no se contabilizaron como ingreso, quedando registrados en el epígrafe "Otros pasivos no corrientes" del balance de situación consolidado adjunto, dado que los compradores poseían sendas opciones de venta de las participaciones adquiridas. Dichas opciones quedaban condicionadas al cumplimiento de las condiciones establecidas en el pacto parasocial por el que ambas partes acordaban mantener la participación de las compradoras en un 5%, junto con sus derechos sociales, en los supuestos de ampliaciones de capital, con o sin derecho de suscripción preferente, sujeto a un límite de 200 millones de euros en el caso de ampliaciones de capital hasta el vencimiento del contrato. Dado que no se han producido los mencionados supuestos, al vencimiento de dichos contratos el 31 de diciembre de 2008, el beneficio retenido, cuyo importe asciende a 13.766 miles de euros, ha sido llevado a resultado, quedando registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008 adjunta.

#### i) Variación de provisiones de tráfico

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

	Miles de Euros	
	2008	2007
Provisión neta depreciación productos en curso y terminados (Nota 13)	4.637	-
Provisión neta depreciación terrenos y solares (Nota 13)	80.772	9.219
Provisiones netas de tráfico (Nota 18)	(4.762)	(53)
<b>Total</b>	<b>80.647</b>	<b>9.166</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161467



9C6537305

09/2008

**24. Saldos y transacciones con Empresas vinculadas**

El Grupo mantiene los siguientes saldos con Empresas vinculadas:

Al cierre del ejercicio 2007:

	Miles de Euros						
	Activos Corrientes	Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
		No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
ISO, S.A.	-	-	-	-	-	16.347	16.347
FCC Construcción, S.A.	-	-	-	-	415	63.768	64.183
Caja de Madrid	137.114	578.873	84.118	662.991	158	13.612	13.770
Espelsa	-	-	-	-	83	2.650	2.733
Otras Sociedades del Grupo	48	-	-	-	26	1.555	1.581
<b>Total</b>	<b>137.162</b>	<b>578.873</b>	<b>84.118</b>	<b>662.991</b>	<b>682</b>	<b>97.932</b>	<b>98.614</b>

Al cierre del ejercicio 2008:

	Miles de Euros						
	Activos Corrientes	Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
		No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
ISO, S.A.	-	-	1.357	1.357	-	12.615	12.615
FCC Construcción, S.A.	22	-	29	29	450	20.319	20.798
Caja de Madrid	115.403	306.712	469.725	776.437	163	24	87
Espelsa	-	-	212	212	90	44	134
Otras Sociedades del Grupo	32	207	76	76	27	75	73
<b>Total</b>	<b>122.552</b>	<b>306.919</b>	<b>471.399</b>	<b>778.318</b>	<b>730</b>	<b>33.077</b>	<b>33.807</b>

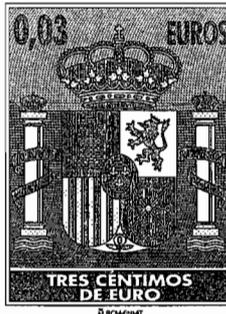
Las operaciones de compras, ventas, prestación de servicios y otros, así como intereses abonados y cargados con empresas del Grupo y asociadas, se recogen en el cuadro siguiente:

	Miles de Euros	
	Empresas Asociadas	
	2008	2007
Obras y servicios	48.144	99.510
Compras asociadas a terrenos	-	670
Ingresos por arrendamiento	3.336	4.194
Servicios prestados	2.172	1.205
Servicios recibidos	130	640
Intereses cargados	40.694	27.211
Intereses abonados	6.480	2.084

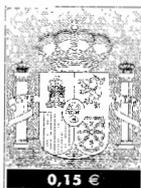
Durante el ejercicio 2008 y 2007, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
██████████



0J3161468



9C6537306

09/2008

## 25. Información legal relativa Consejo de Administración

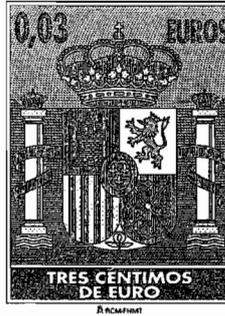
De conformidad con lo establecido en el artículo 127.ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifican la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la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

- 1) En relación con la participación que tienen en el capital de otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., así como los cargos o funciones que en ellas ejerzan:
  - a) El Consejero D. Íñigo Aldaz Barrera declaró que participa en una empresa familiar de carácter patrimonial denominada Imbal, S.A., en la que es titular de una participación del 20%, y de la que es Consejero.
  - b) El Consejero CARTERA DEVA, S.A. declaró que participa en las sociedades Eurocis, S.A., en la que ostenta una participación del 95,74% y Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., en la que es Consejero.
  - c) Los Consejeros E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L., D. Fernando Falcó Fernández de Córdoba y D. Rafael Montes Sánchez, declararon que participan en la Sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., en la que son titulares de una participación inferior al 0,050%, y en la que son Consejeros.
  - d) El resto de los Consejeros han declarado que no ostentan participaciones en el capital de entidades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.
- 2) En relación con la realización por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.:
  - a) El Consejero Mediación y Diagnóstico, S.A. declaró que realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vocal de los Consejos de Administración de las sociedades Ged Real Estate Eastern Investments, S.A., Ged Real Estate, S.A., Global Vía Infraestructuras, S.A. y Tasaciones Madrid, S.A.
  - b) El Consejero Participaciones y Cartera de Inversión, S.L., declaró que realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vocal de los Consejos de Administración de las sociedades Ged Real Estate Eastern Investments, S.A., Ged Real Estate, S.A., Global Vía Infraestructuras, S.A. y Mapfre Inmuebles, S.A.
  - c) El Consejero Valoración y Control, S.L. declaró que sí realiza análogo género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A., como Vicepresidente del Consejo de Administración de las sociedades Ged Real Estate Eastern Investments, S.A. y Ged Real Estate, S.A., y como Vocal de los Consejos de Administración de las sociedades Espacio Joven Hogares, S.L., Gestecam Vivienda Joven, S.L., Imasinter Vivienda Joven, S.L., Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L., Avanza Madrid Vivienda Joven, S.L., Grupo Valenciano de Alquiler Protegido, S.L., Hogar y Patrimonio Vivienda Joven, S.L., Valor Vivienda en Alquiler, S.L., Mapfre Inmuebles, S.A. y Global Vía Infraestructuras, S.A.
  - d) El resto de Consejeros han declarado que no realizan por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de REALIA Business, S.A.
- 3) Respecto a los miembros del Consejo que asumen cargos en las sociedades en las que REALIA Business, S.A. participa directa o indirectamente, el detalle es el siguiente:
  - a) D. Ignacio Bayón Mariné es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas REALIA Business, S.A., HERMANOS REVILLA, S.A., PLANIGESA, S.A., BOANE 2003, S.A.U., y de las Sociedades francesas SIIC DE PARIS y SIIC DE PARIS 8<sup>eme</sup>. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de la Sociedad española REALIA PATRIMONIO, S.L.U., y de

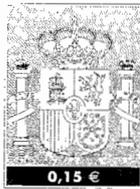




CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161469



9C6537307

09/2008

las Sociedades rumanas REALIA CONTESTI, S.R.L. REALIA ROMANIA, S.R.L. y REALIA ZAREA S.R.L.

- b) D. Íñigo Aldaz Barrera es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas REALIA Business, S.A., HERMANOS REVILLA, S.A., PLANIGESA, S.A., BOANE 2003, S.A. y de la Sociedad portuguesa STUDIO RESIDENCE IBERIA, S.A. Asimismo, es representante personal física del Administrador Único de las Sociedades españolas HALDURIA, S.L.U., MINDAZA, S.L.U., VALAISE, S.L.U. y de las Sociedades rumanas REALIA CONTESTI, S.R.L. REALIA ROMANIA, S.R.L. y REALIA ZAREA, S.R.L.; y representante de uno de los consejeros de las Sociedades francesas SIIC DE PARIS y SIIC DE PARIS 8<sup>ème</sup>. Por último, es Administrador Único de la Sociedad portuguesa REALIA BUSINESS PORTUGAL – UNIPESSOAL, LDA, y de las Sociedades polacas WILANOW REALIA POLSKA, ZOO y REALIA POLSKA INWESTYCJE SPOLKA, ZOO.



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

Durante los ejercicios 2008 y 2007 el Grupo ha satisfecho la cantidad de 2.544 y 2.163 miles de euros, respectivamente, en concepto de remuneración a los miembros del Consejo de Administración, no existiendo anticipos ni créditos concedidos a los mismos en dichas fechas.

El Grupo no tiene constituidas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros antiguos y actuales del órgano de administración, salvo los miembros que forman parte de la plantilla laboral de las Sociedades para los cuales se han aportado a planes de pensiones de contribución definida y primas de seguro de vida 25 y 25 miles de euros respectivamente para el ejercicio 2008 y 23 y 20 miles de euros respectivamente para el ejercicio 2007.

Los miembros de la Dirección que no son miembros del Consejo de Administración, han percibido en conjunto una remuneración total en 2008 de 2.050 miles de euros y 1.894 miles de euros en 2007.

El Grupo ha aportado a planes de pensiones de contribución definida y primas de seguro de vida para el personal de la Dirección de 58 y 11 miles de euros respectivamente para el ejercicio 2008 y 73 y 8 miles de euros respectivamente para el ejercicio 2007.

## 27. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas prestados, que en el ejercicio 2008 incluye la revisión limitada de los estados financieros al cierre del primer semestre, a las distintas sociedades que componen el grupo Realia Business por el auditor principal, así como por otras entidades vinculadas al mismo durante los ejercicios 2008 y 2007 han ascendido a 226 y 143 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 190 y 222 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 2008 a 40 miles de euros, correspondiente a los servicios prestados por el asesoramiento y formación en los procedimientos de prevención de blanqueo de capitales; en el ejercicio 2007, la Sociedad Dominante recibió servicios correspondientes principalmente, a servicios relacionados con la salida a Bolsa por 442 miles de euros.

## 28. Información sobre medioambiente

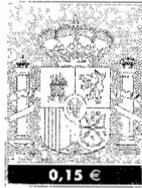
Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, 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.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
[Barcode]



0J3161470

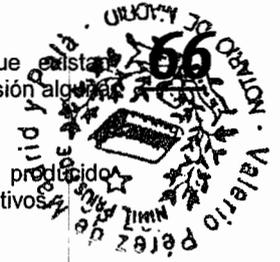


9C6537308

09/2008

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

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



## 29. Gestión de riesgos

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

### Gestión de capital

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

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

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

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

Los principales riesgos a reseñar son:

### 1.- RIESGOS FINANCIEROS

El concepto de riesgo financiero hace referencia a la variación que por factores de mercados y otros, tienen los instrumentos financieros contratados por el Grupo y su repercusión en los estados financieros.

La filosofía de gestión de riesgos del Grupo Realia Business es consistente con la estrategia de negocio, buscando en todo momento la máxima eficiencia y solvencia, para lo cual hay establecidos criterios estrictos de control y gestión de los riesgos financieros, consistentes en identificar, medir, analizar y controlar los riesgos incurridos por la operativa del Grupo, estando la política de riesgos correctamente integrada en la organización del mismo.

Siguiendo esta política de riesgos las coberturas realizadas por el Grupo Realia Business, en inicio, no tienen finalidad especulativa sino una finalidad exclusivamente de cobertura de la operación principal.

Dada la actividad del Grupo y las operaciones a través de las cuales ejecuta estas actividades, se encuentra actualmente expuesto a los siguientes riesgos financieros:



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161471



9C6537309

09/2008

### Riesgo de crédito

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

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a sus deudas comerciales y, en su caso, a deudas por arrendamientos. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección del Grupo en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. Asimismo, en la actividad de venta de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 16,3 M €. que la compañía estima no tendrán ningún problema de cobro.

### Riesgo de tipo de interés

Debido a las fluctuaciones y a la volatilidad de los mercados monetarios se producen cambios en los tipos de interés que con llevan variaciones en la carga financiera derivada de la deuda del Grupo. Con el objetivo de estar en la posición más adecuada para los intereses del Grupo Realia Business, se mantiene una política activa en la gestión del riesgo de tipo de interés.

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

Aun así, el Grupo Realia Business ha realizado operaciones de cobertura de tipo de interés llegando a final de año a un sistema de coberturas a diferentes plazos, mediante distintos instrumentos, de un 39,85 % sobre el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo.

Respetando la política de que el instrumento utilizado en origen sea catalogado de cobertura, el Grupo Realia Business ha realizado coberturas de tipo de interés materializadas, principalmente, en contratos de permuta financiera (IRS), donde las sociedades del Grupo pagan fijo y reciben flotante.

### Riesgo de liquidez

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán durante los próximos ejercicios.

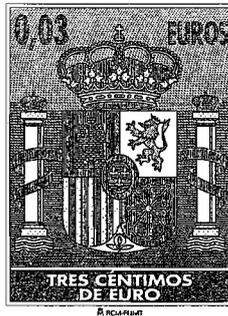
Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería consolidadas para el ejercicio 2009, elaborado sobre una base mínima de negocio recurrente del Grupo, y sin considerar operaciones extraordinarias de venta de suelos o activos inmovilizados, arroja una previsión de cobros de 410,5 millones de euros que junto con unas provisiones de pago de 817,1 millones de euros, da lugar a un cash flow neto negativo de 406,6 millones de euros. Al 31 de diciembre de 2008 el grupo tiene un disponible en caja y líneas de crédito de 540 millones de euros y una deuda con vencimiento en 2009, fundamentalmente vinculada a la actividad promotora, que asciende a 877,4 millones de euros.

El Grupo a día de hoy no conoce que existan problemas de liquidez dentro del área de patrimonio y tiene cerrada la financiación a largo plazo de dicha actividad, y para el área de promoción inmobiliaria está negociando con las entidades financieras acreedoras la renovación de su financiación.

Considerando la calidad de los activos inmobiliarios del área de promoción y el relativamente reducido endeudamiento sobre el valor de mercado de los activos inmobiliario, los Administradores del Grupo estiman que dichas negociaciones finalizarán en un corto periodo de tiempo de forma satisfactoria para el Grupo.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
RECORRER



0J3161472



9C6537310

09/2008

### Riesgo de tipo de cambio

Una consecuencia del posicionamiento en los mercados internacionales del Grupo Realía Business ha sido la exposición que surge de las posiciones netas de divisas contra el euro o de una moneda extranjera contra otra cuando la inversión y financiación de una actividad no puede realizarse en la misma divisa.

La política general del Grupo Realía Business es deducir, dentro de lo posible, el efecto negativo que la exposición a las distintas divisas tienen en sus estados financieros, tanto en los movimientos transaccionales como en los puramente patrimoniales. Por ello el Grupo Realía Business gestiona cómo el riesgo de tipo de cambio puede afectar tanto al Balance como a la Cuenta de Resultados.

### Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2008 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo Realía Business ascendía a 2.279.373 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles €	2008	2007
Deudas con entidades de crédito	2.419.355	2.119.752
Tesorería y equivalentes	(139.982)	(166.744)
<b>Endeudamiento financiero neto</b>	<b>2.279.373</b>	<b>1.953.008</b>
Deudas netas sin recurso	1.370.697	1.267.768
Endeudamiento neto con recurso	908.676	685.240

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

	Consolidado
<b>Ratios endeudamiento</b>	
Endeudamiento financiero neto bancario / Valor mercado Activos (LTV)	44,3%
<b>Ratio Cobertura</b>	
EBITDA/Gasto financiero	1,58

### Riesgo de concentración

Es el riesgo derivado de la concentración de operaciones de financiación bajo unas características comunes como:

- Fuentes de financiación: El Grupo Realía Business obtiene financiación de 27 Entidades Financieras tanto nacionales como internacionales.
- Mercados / Geografía (doméstico, extranjero): El Grupo Realía Business opera en mercados tanto nacionales e internacionales, estando el 99,97% de la deuda concentrada en euros y el 0,03% en diversos mercados internacionales, con diferentes divisas.
- Productos: Una diversidad de productos financieros son contratados por el Grupo Realía Business, préstamos, créditos, operaciones sindicadas y descuentos, entre otros.
- Divisa: El Grupo Realía Business se financia a través de distintas monedas. Las inversiones tienden a financiarse en la moneda local siempre y cuando esto sea posible en el país de origen.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161473



9C6537311

09/2008

### Derivados financieros de cobertura de riesgos

Un derivado financiero es un instrumento financiero u otro contrato cuyo valor se modifica en respuesta a los cambios en determinadas variables, tales como el tipo de interés, el precio de un instrumento financiero, el tipo de cambio, una calificación o índice de carácter crediticio o en función de otra variable que puede ser, no financiera.

Los derivados financieros, además de producir beneficios o pérdidas, pueden, bajo determinadas condiciones, compensar la totalidad o parte de los riesgos de tipo de cambio, de tipo de interés o del valor asociado a saldos y transacciones.

Las clases de coberturas contables son las siguientes:

- De valor razonable. (VR)
- De flujos de efectivo. (FE)
- De riesgo cambiario de una inversión neta extranjera.

Teniendo en cuenta la introducción de la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración", para que se considere de cobertura, un derivado financiero debe recoger los siguientes requisitos:

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

A 31 de diciembre de 2008 el Grupo Realia Business tiene cerradas operaciones de cobertura de tipo de interés por un importe global de 964.141 miles de euros (871.380 miles de euros a 31 de diciembre de 2007), materializados principalmente en permutas de tipos de interés (IRS), donde las sociedades del Grupo pagan tipos fijos y reciben tipos flotantes. A continuación se presenta un detalle de las coberturas de flujos de efectivo y su valor razonable:

	Tipo derivado	Tipo cobertura	% cobertura	Nocional a 31.12.08	Nocional a 31.12.07	Valoración a 31.12.08	Valoración a 31.12.07	Fecha Vencimiento
<b>Empresas consolidadas por integración global</b>								
Realia Patrimonio	IRS	FE	2,9	25.975	22.683	(2.048)	(422)	30/06/2014
	IRS	FE	2,9	25.975	22.683	(2.034)	(407)	30/06/2014
	IRS	FE	5,8	51.950	45.365	(3.769)	(485)	30/06/2014
	IRS	FE	5,8	51.950	45.365	(4.228)	(989)	30/06/2014
	IRS	FE	5,8	51.950	45.365	(4.228)	(989)	30/06/2014
	IRS	FE	5,8	51.950	45.365	(4.069)	(815)	30/06/2014
	IRS	FE	2,9	25.975	22.682	(2.114)	(495)	30/06/2014
	IRS	FE	2,9	25.975	22.682	(2.048)	(422)	30/06/2014
	IRS	FE	5,8	51.950	45.365	(3.769)	(485)	30/06/2014
	IRS	FE	5,8	51.950	45.365	(4.228)	(989)	30/06/2014
	IRS	FE	5,8	51.950	45.365	(4.228)	(990)	30/06/2014



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
XXXXXXXXXXXX



0J3161474



906537312

09/2008

	IRS	FE	5,8	51.950	45.365	(4.069)	(815)	30/06/2014
	IRS	FE	2,9	25.975	22.682	(2.114)	(495)	30/06/2014
	IRS	FE	2,9	25.975	22.682	(2.048)	(422)	30/06/2014
	IRS	FE	2,9	25.975	22.682	(2.048)	(422)	30/06/2014
	IRS	FE	2,9	25.975	22.682	(2.034)	(407)	30/06/2014
SIIC de Paris	IRS	FE	5,0	27.250	27.250	(2.071)	(491)	30/06/2014
	IRS	FE	5,0	27.250	27.250	(2.007)	(418)	30/06/2014
	IRS	FE	10,0	54.500	54.500	(4.143)	(983)	30/06/2014
	IRS	FE	10,0	54.500	54.500	(3.694)	(478)	30/06/2014
	IRS	FE	10,0	54.500	54.500	(3.694)	(478)	30/06/2014
	IRS	FE	10,0	54.500	54.500	(4.143)	(983)	30/06/2014
	IRS	FE	5,0	27.250	27.250	(2.071)	(491)	30/06/2014
	IRS	FE	5,0	27.250	27.250	(2.007)	(418)	30/06/2014
Hermanos Revilla	IRS	FE	--	13.741	-	(265)	-	16/01/2012
<b>Total integración global</b>				<b>964.141</b>	<b>871.380</b>	<b>(73.172)</b>	<b>(14.789)</b>	

Los cambios en el valor razonable de las coberturas de flujos de caja se imputan, netas del efecto impositivo, a reservas y se reconocen en los resultados del ejercicio en la medida en que la partida cubierta incide en la cuenta de resultados.

La valoración de los derivados financieros ha sido realizada por expertos en la materia, independientes al Grupo y a las entidades que le financian, a través de métodos y técnicas generalmente admitidos.

#### Test de eficacia de los derivados

Para la evaluación de la eficacia, se adaptan los test a la tipología de cobertura y a la naturaleza de los instrumentos utilizados.

En las coberturas de flujos de efectivo, en primer lugar se analiza, la existencia de una coincidencia plena de los términos críticos del instrumento de cobertura y el cubierto – importes, plazos, amortizaciones, índices de referencia, fechas de revisión, etc.-

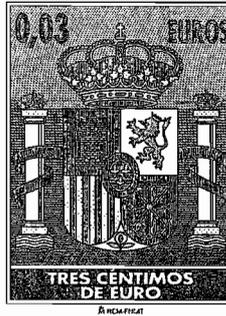
En el caso de los IRS, en los que el Grupo Realía Business recibe un tipo variable equivalente al de la financiación cubierta y paga un tipo fijo, dado que el objetivo es reducir la variabilidad de los costes de la financiación, la estimación de la eficacia se realiza estimando la varianza de dichos costes anualizados tanto en la financiación cubierta original como en la cartera que combina dicha financiación con el instrumento de cobertura. Se considerará plenamente eficaz la cobertura siempre que se consiga una reducción de al menos el 80% de la varianza original de flujos. Esto es, que se consiga reducir la variabilidad de los flujos en un 80% o más con el instrumento utilizado. En caso contrario, el derivado será clasificado como especulativo, reconociéndose sus variaciones de valor en pérdidas y ganancias.

#### Derivados que no cumplen las condiciones de cobertura

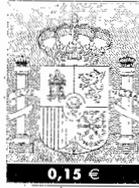
Aunque ciertos instrumentos de cobertura son reconocidos como especulativos, esto es sólo a efectos contables puesto que a efectos financieros y de gestión todas las coberturas realizadas por el Grupo Realía Business, en su inicio, tienen una operación financiera de sustento y una finalidad exclusivamente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



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
RECORREDO



0J3161475



9C6537313

09/2008

Esto se produce cuando la cobertura no supera el test de efectividad, el cual exige que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta, directamente atribuibles al riesgo cubierto, se compensen con los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura. Cuando esto no ocurre los cambios de valor de los instrumentos catalogados como especulativos se imputan a la cuenta de resultados conjuntamente con la operación.

Incluimos, por tanto, en este epígrafe los derivados financieros que la empresa ha contratado con la finalidad de cobertura, pero que no pueden considerarse como tales según la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración" al no poder superar los test de eficacia que ésta exige. Los cambios en el valor razonable que sufren estos derivados se imputan a los epígrafes de la cuenta de resultados consolidada adjunta "Resultados por variaciones de valor de instrumentos financieros" o "Participación en el resultado de empresas asociadas", según corresponda.

Aquellas operaciones que no cumplen las condiciones contables de cobertura a 31 de diciembre de 2008 y 2007 son las siguientes:

Tipo derivado	Nocional a 31.12.068	Nocional a 31.12.07	Valoración a 31.12.08	Valoración a 31.12.07	Fecha Vencimiento
<b>Empresas consolidadas por</b>					
<b>Integración global</b>					
Wilanow Realia					
Cros Currency					
Swap	4.200	4.200	345	(240)	06/03/2009
Cros Currency	13.000	13.000	1.003	(862)	14/12/2009
Swap					

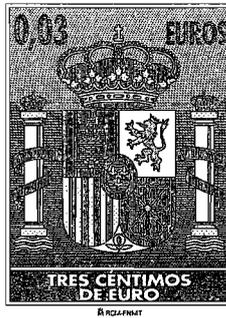
#### Test de sensibilidad del endeudamiento neto

A fin de poder analizar el efecto de una posible variación que los tipos de interés pudieran producir en las cuentas del Grupo, se ha realizado una simulación suponiendo un aumento y una disminución de los tipos a 31 de diciembre de 2008 en 100 puntos básicos.

A continuación se presentan los resultados obtenidos en relación a los derivados vigentes al cierre del ejercicio separando entre empresas del Grupo y de gestión conjunta y entre empresas asociadas, así como el impacto en el patrimonio neto y en la cuenta de resultados, una vez aplicado, en su caso, el porcentaje de participación.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
[Barcode]



0J3161476



9C6537314

09/2008

	CONSOLIDACION GLOBAL/PROPORCIONAL	
	- 100 P.B mill €	+ 100 P.B mill €
IMPACTO RESULTADOS (DERIVADOS ESPECULATIVOS)	0,00	0,00
IMPACTO EN PATRIMONIO NETO (DERIVADOS DE COBERTURA)	(42,41)	39,72



El impacto que tendría en la cuenta de resultados del Grupo Realía Business un aumento y una disminución de 100 puntos básicos, en los tipos de interés del endeudamiento neto, una vez excluida aquella deuda asociada con contratos de cobertura, provocaría un coste de 14.686 miles de euros o unos ingresos de 14.686 miles de euros en el resultado antes de impuestos respectivamente.

## 2.- RIESGOS DE MERCADO:

El Grupo Realía actúa en dos segmentos del mercado inmobiliario, como son la promoción de viviendas y el arrendamiento de inmuebles. Los principales riesgos de mercado que estos segmentos asumen se corresponden con el carácter cíclico de la actividad inmobiliaria que produce oscilaciones en la demanda y los precios, tanto en la promoción de viviendas como en el arrendamiento de inmuebles. El Grupo Realía mitiga dichos riesgos mediante la diversificación geográfica (tanto a nivel local como internacional) y de producto y un gestión proactiva de la actividad comercial.

## 3.- RIESGOS EN MATERIAS DE INDOLE LEGAL Y FISCAL:

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

## 4.- RIESGOS ECONOMICOS :

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

## 5.- RIESGOS EN MATERIA DE PREVENCION DEL BLANQUEO DE CAPITALES E INFRACCIONES MONETARIAS:

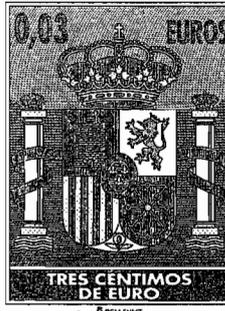
Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que el Grupo tiene implantado, de conformidad con la legislación aplicable, contando con el correspondiente Manual en el que se recogen las normas de orden interno relativos a esta materia y con un Órgano de Control, Información y Comunicación que mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Entidad como con los Servicios de Prevención.

## 6.- RIESGOS EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL:

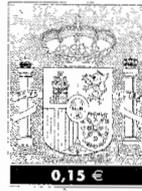
Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes situaciones, que, ajustándose a la Norma que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad de REALIA Business, S.A. Asimismo, el Grupo REALIA cuenta con Bases de Datos dadas de alta en la Agencia de Protección de Datos, que cuentan con los medios de seguridad pertinentes, así como con un Responsable en esta materia.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161477



9C6537315

09/2008

### 7.- RIESGOS EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS:

El Grupo cumple con las exigencias de las diferentes Normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios. De hecho cuenta con modelos de contratos específicos para aquellas Comunidades Autónomas que tienen legislación específica en esta materia. Asimismo, el Grupo tiene por norma contestar a todas aquellas posibles reclamaciones que puedan llegar de organismos públicos de consumo, con un ánimo conciliador y reparador.

Además, REALIA Business, S.A. se ha dotado de una serie de herramientas para asegurar un comportamiento ético, entre las que destacan, además del la prevención del blanqueo de capitales a la que ya se ha hecho referencia, las siguientes:

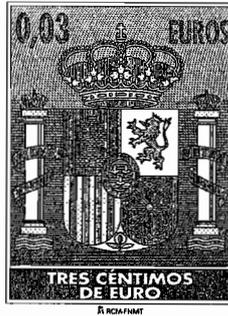
El Reglamento Interno de Conducta fue aprobado en abril de 2007 por el Consejo de Administración de REALIA, centrado en materias relativas a los Mercados de Valores. El Reglamento Interno de Conducta determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con las operaciones, así como con el tratamiento, utilización y divulgación de información relevante, para favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades y la adecuada información y protección de los inversores. El Reglamento se aplica como mínimo a los Administradores y Directivos del Grupo REALIA, a los Asesores externos y al personal integrado en los Departamentos de Bolsa y Relaciones con los Inversores.

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





**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
RECORREDO



0J3161478

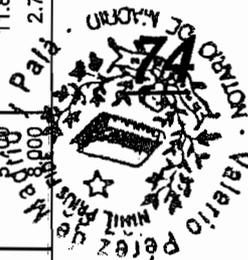
09/2008

## Anexo I



	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje Participación Efectiva Sociedad Titular	Miles de Euros			
					Coste Neto de la participación	Datos entidad participada 100%		
						Capital	Reservas y Resultados	Resultado antes de Impuestos
<b>Sociedades Consolidadas por Integración Global:</b>								
Portfolio de G.A.C., SAU	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Patrimonio	Inmobiliaria	100,00%	16.015	16.000	(2.847)	(1.870)
Realia Business Portugal, Unipessoal, Lda.	Avda. da Liberdade, 249 (Lisboa)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	545	250	(166)	(111)
Valaise, SLU	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	9	10	(1)	-
Realia Polska Investyche, Sp Zoo (b)	Ul. Pulawska, 182 (Varsovia)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	-	2.030	(1.761)	(555)
Milano Realia, Sp Zoo (c)	Ul. Pulawska, 182 (Varsovia)	Realia Polska	Inmobiliaria	100,00%	387	433	(390)	(1.194)
Mindaza, SLU	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	51	60	(9)	1
Haiduria, SLU	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	9	10	(1)	-
Asuntos Generales Inmobiliarios, SA	Cl. Acanto, 22 (Madrid)	Realia Patrimonio	Inmobiliaria	99,42%	11.103	4.147	12.034	147
Asuntos Generales Inmobiliarios, SA	Cl. Acanto, 22 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	0,58%	93	4.147	200.837	(316)
Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris (d)	24, Place Vendôme (Paris)	Realia Patrimonio	Inmobiliaria	82,97%	481.551	31.239	72	72
S.C.I. du 36, rue de Naples (d)	24, Place Vendôme (Paris)	Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris	Inmobiliaria	100,00%	15.554	14.694	574	574
S.C.I. Vendôme- Casanova (d)	24, Place Vendôme (Paris)	Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris	Inmobiliaria	99,99%	8.385	8.951	26.939	24.800
Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris 8 <sup>ème</sup> (d)	24, Place Vendôme (Paris)	Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris	Inmobiliaria	82,00%	40.212	30.000	19.671	7.388
Planigesa (a)	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Patrimonio	Inmobiliaria	71,00%	31.364	46.878	669	231
Fomento Inmobiliario Levantino, SL	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	51,00%	514	1.007	10.563	10.213
RyG 55 Promociones Alcarreñas, SL	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	56,69%	5.295	5.900	11.852	11.852
Noralia, SA	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	51,00%	2.907	5.100	2.777	2.777
Servicios Índice, SA	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	50,50%	6.498	5.100	2.777	2.777

9009537316





CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161479

09/2008

## Anexo I (Continuación)

	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje Participación Efectiva Sociedad Titular	Miles de Euros			
					Coste Neto Participación	Capital	Reservas y Resultados	Resultado antes de Impuestos
Retingle, SL	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	50,10%	10.762	21.481	5.489	8.564
Hermanos Revilla, SA (a)	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Planigesa	Inmobiliaria	48,57%	57.600	54.881	133.411	40.125
	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Realia Patrimonio	Inmobiliaria	2,56%	7.650	54.881	133.411	40.125
	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Boane	Inmobiliaria	4,76%	8.414	54.881	133.411	40.125
Boane 2006, SA (a)	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Hermanos Revilla	Inmobiliaria	100,00%	14.667	8.714	1.108	797
Fomento Equipamientos Inmobiliarios,SL	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	34,00%	1.267	2.118	3.308	4.117
Realia Patrimonio, S.L.U.	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	552.960	100.000	484.548	27.630
Realia Rom Real State, S.R.L. (e)	Str. Povernei nr. 15-17 (Bucarest)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	589	941	(34)	(215)
Nasozena, S.L.	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Portfolio de G.A.C. Asuntos Generales	Inmobiliaria	45,00%	26.309	402	39.436	(39)
		Inmobiliarios	Inmobiliaria	30,00%	17.541	402	39.436	(39)
Realia Contesti S.R.L. (f)	Str. Povernei nr 15-17 (Bucarest)	Realia Rom Real State S.R.L.	Inmobiliaria	1,00%	115	2.846	6.923	(115)
Realia Contesti S.R.L. (f)	Str. Povernei nr 15-17 (Bucarest)	Realia Business	Inmobiliaria	99,00%	9.568	2.846	6.923	(115)
Realia Zarea S.R.L. (g)	Str. Povernei nr 15-17 (Bucarest)	Realia Rom Real State S.R.L.	Inmobiliaria	1,00%	52	4.325	71	85
Realia Zarea S.R.L. (g)	Str. Povernei nr 15-17 (Bucarest)	Realia Business	Inmobiliaria	99,00%	4.282	4.325	71	85
Guilena Golf, S.L.	Pº Castellana 216 (Madrid)	Realia Business	Instalaciones Deportivas	100%	436	80	356	(520)

(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.

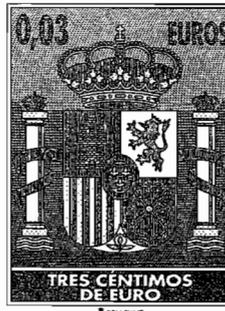
(c) El capital de la sociedad Willanow Realia Inwestycje S.P., ZOO es de 1.600 miles de zlotys. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de la aportación.

9C6537317





CLASE 8.<sup>a</sup>  
[Barcode]



0J3161480

09/2008



- (d) Sociedades pertenecientes al Subgrupo Société d'Investissements Inmob. Cot e de Paris. El valor de cotización de SIIC de Paris al 31 de diciembre de 2008 y el medio del último trimestre de 2008 fue de 238,00 y 244,78 euros por acción respectivamente, lo que supondr a unos valores de cartera de 381.327 y 392.190 miles de euros, respectivamente.
- (e) El capital de la sociedad Realia Rom Real State, S.R. I. es de 3.100 miles de Lei. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de la aportación.
- (f) El capital de la sociedad Realia Contesti, S.R. I. es de 10.727 miles de Ron. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de la aportación.
- (g) El capital de la sociedad Realia Zarea, S.R. I. es de 16.000 miles de Ron. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de la aportación.



9C6537318





**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
**CONTINENTE**



0J3161481

09/2008



## Anexo II

	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje participación efectiva sociedad titular	Miles de Euros			
					Coste Neto Participación	Datos entidad participada (100%)		Resultado antes de Impuestos
						Capital	Reservas y Resultados	
<b>Sociedades Consolidadas por Integración Proporcional:</b> Astaco, SA Setecampos, Sociedade Imobiliaria, SA Studio Residence Iberia Inverimentos Imob., SA Marina San Antonio Abad, SL Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, SL	Cl. General Pardifias, 73 (Madrid) Avda. da Liberdade, 245 (Lisboa) R. de Meladas, 380 (Molezos- Sta. Mª de Feira- Portugal)	Realia Business Realia Patrimonio	Inmobiliaria Inmobiliaria	50,00% 50,00%	3.186 7.280	7.766 2.500	(1.394) 11.709	(153) 813
	Mª de Feira- Portugal Pº de la Castellana, 216 (Madrid) Cl. Claudio Coello, 91	Realia Business Portugal Realia Business Realia Business	Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria	50,00% 50,00% 33,36%	25 99 20.179	50 200 20	3.908 (2) 41.668	2.085 (554)
	Avda. Ortega y Gasset, 194-196 Málaga	Realia Business, S.A. Noralia, S.A.	Inmobiliaria	30,57% 5,59%	61.401 29.902	27.800 27.800	(1.852) (1.852)	(589) (589)
	Avda. de Aragón, 30 - Valencia	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	32,63%	143	475	(36)	141

9C6537319





CLASE 8.<sup>a</sup>  
RECEIVED



0J3161482



9C6537320

09/2008

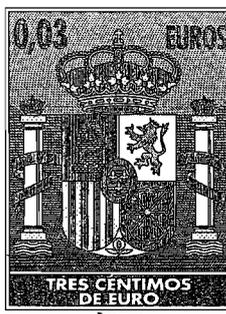


Anexo III

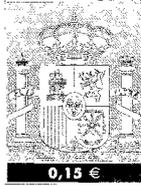
	Porcentaje de Participación	Miles de Euros		Sociedad en la que se integra
		Cifra de negocios global		
<b>Uniones Temporales de Empresas</b> Realia Business - Vallehermoso, UTE Realia Business, SA y Necso Entrecanales y Cubiertas UTE Hansa Urbana - Realia Business, UTE	50,00%	1.488		Realia Business, S.A.
	50,00%	8.006		Realia Business, S.A.
	50,00%	4		Realia Business, S.A.
<b>Comunidades de Bienes</b> Residencial Turo del Mar, CB	50,00%	2.843		Realia Business, S.A.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161483



9C6537321

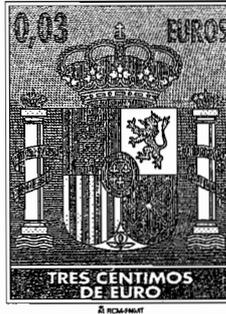
09/2008

# Informe de Gestión Consolidado Correspondiente al Ejercicio 2008

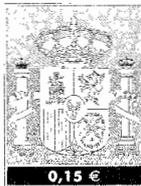




CLASE 8.<sup>a</sup>  
8888888888



0J3161484



9C6537322

09/2008

## INFORME DE GESTION REALIA BUSINESS CONSOLIDADO 2008

El grupo Realia Business desarrolla su actividad en dos segmentos de actividad inmobiliaria:

- a) Tenencia, adquisición, desarrollo y explotación de inmuebles destinados al arrendamiento a terceros. Sus activos lo constituyen básicamente productos de oficinas y centros comerciales
- b) Promoción inmobiliaria de viviendas

a) La explotación de inmuebles se desarrolla mediante el alquiler de los mismos a terceros. La tenencia de los activos está principalmente en el patrimonio de Realia Patrimonio S.L.U (100% Realia Business); Hnos Revilla (38,90% de Realia Patrimonio) y Grupo SIIC de Paris (82,97% de Realia Patrimonio).

También se desarrollan proyectos en curso de inmovilizado destinado al alquiler de oficinas y centros comerciales en suelos propiedad de Realia Patrimonio, Porfolio Grandes Áreas Comerciales (100% Realia Patrimonio) y Nasozena (75% Realia Patrimonio). Estos desarrollos estarán terminados escalonadamente entre 2009 y 2010.

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

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

Esta actividad se centra en la adquisición de suelo en sus diferentes estadios de planeamiento, gestionando y transformando el mismo hasta que se encuentre en situación de ser desarrollada una promoción inmobiliaria.

La gestión del suelo permite también su enajenación a terceros y conlleva la materialización de importantes plusvalías.

Una vez iniciada la promoción, la comercialización de la misma se coordina por Realia y es ejecutada por terceros ajenos a la sociedad.

Toda la actividad de promoción se desarrolla principalmente a través de Realia y en ocasiones puntuales a través de sociedades con socios locales minoritarios.

Toda la información financiera que se recoge en este informe de gestión se ha preparado de acuerdo a las Normas Internacionales de Contabilidad aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea y toda ella se expresa en millones de euros.

### PRINCIPALES ENTRADAS Y SALIDAS DEL PERÍMETRO:

Entradas al perímetro:

Durante el ejercicio 2008 se incorporaron al grupo dos nuevas sociedades en las que Realia Business, S.A. participan en el 99% y un 1% por Realia Rom Real Estate (sociedad 100% de Realia Business). La primera se denomina Realia Zarea, S.R.L., y la segunda Realia Contesti, S.R.L., ambas domiciliadas en Rumania.

Durante el ejercicio 2008 se constituyó una nueva sociedad, Guillena Golf, S.L., participada por Realia Business, S.A. en un 100 %





CLASE 8.<sup>a</sup>  
84717444



0J3161485



9C6537323

09/2008

También en este año Realia Business, S.A. aumentó su participación en RyG-55 Promociones Alcarreña, pasando del 51 % al 56,69%.

Durante el ejercicio 2008 no ha salido ninguna sociedad del perímetro.

### MAGNITUDES ECONOMICO-FINANCIERAS

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



### PRINCIPALES MAGNITUDES ECONÓMICAS FINANCIERAS

	MILLONES DE EUROS		
	2008	2007	% Var.
<b>INGRESOS</b>	<b>468,8</b>	<b>813,0</b>	<b>-42,3%</b>
Alquileres	176,9	154,8	14,3%
Venta de activos (resultado)	25,3	33,3	-23,9%
Promociones	203,6	323,4	-37,0%
Suelo	48,5	294,7	-83,6%
Otros patrimonio	12,8	6,2	106,3%
Otros promociones	1,6	0,6	173,3%
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>244,1</b>	<b>404,9</b>	<b>-39,7%</b>
Alquileres	143,3	121,9	17,6%
Venta de activos (resultado)	25,3	33,3	-23,9%
Promociones	33,6	74,3	-54,8%
Suelo	30,9	175,4	-82,4%
Otros patrimonio	10,9	0,0	-
Otros promociones	0,0	0,0	-
<b>GASTOS GENERALES</b>	<b>-32,4</b>	<b>-38,7</b>	<b>-16,3%</b>
Área Patrimonio	-15,3	-13,7	11,3%
Área Promociones	-17,1	-25,0	-31,5%
<b>EBITDA</b>	<b>211,7</b>	<b>366,2</b>	<b>-42,2%</b>
Área Patrimonio	164,4	141,5	16,2%
Área Promociones	47,3	224,7	-78,9%



**CLASE 8.ª**  
[Barcode]



0J3161486



9C6537324

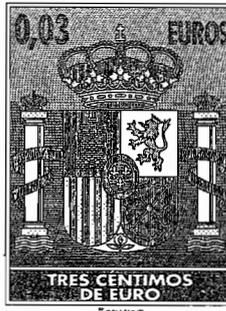
09/2008

<b>AMORTIZACIONES, PROVISIONES y OTROS</b>	<b>-115,4</b>	<b>-38,8</b>	<b>197,5%</b>
Área Patrimonio	-36,3	-28,9	25,8%
Área Promociones	-79,1	-9,9	698,9%
<b>BENEFICIO NETO DE EXPLOTACION (EBIT)</b>	<b>96,3</b>	<b>327,4</b>	<b>-70,6%</b>
Área Patrimonio	128,0	113,1	13,2%
Área Promociones	-31,8	214,3	-114,8%
<b>RESULTADO FINANCIERO NETO</b>	<b>-106,5</b>	<b>-89,7</b>	<b>18,7%</b>
Área Patrimonio	-71,8	-57,7	24,4%
Área Promociones	-34,7	-32,0	8,4%
<b>OTROS RESULTADOS</b>	<b>15,1</b>	<b>2,3</b>	<b>558,6%</b>
Área Patrimonio	18,6	5,0	272,0%
Área Promociones	-3,5	-2,7	27,9%
<b>PERDIDAS DETERIORO DE INMOVILIZADO</b>	<b>-45,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>
Área Patrimonio	-41,9	0,0	-
Área Promociones	-3,6	0,0	-
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)</b>	<b>-40,5</b>	<b>240,0</b>	<b>-116,9%</b>
Área Patrimonio	33,0	60,4	-45,4%
Área Promociones	-73,5	179,6	-140,9%
<b>IMPUESTOS DE SOCIEDADES</b>	<b>11,9</b>	<b>-70,4</b>	<b>-116,9%</b>
Área Patrimonio	-9,9	-12,5	-20,9%
Área Promociones	21,8	-57,9	-137,6%
<b>RESULTADO ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,6</b>	<b>-100,0%</b>
Otros	0,0	-0,6	-100,0%
<b>BENEFICIOS DESPUES DE IMPUESTOS</b>	<b>-28,6</b>	<b>169,0</b>	<b>-116,9%</b>
Área Patrimonio	23,1	47,9	-51,8%
Área Promociones	-51,7	121,7	-142,5%
Otros	0,0	-0,6	-100,0%
<b>BDI atribuible externos</b>	<b>-17,2</b>	<b>-28,6</b>	<b>-39,9%</b>





CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161487



906537325

09/2008

Área Patrimonio	-14,5	-9,2	57,4%
Área Promociones	-2,7	-19,4	-86,1%
<b>BDI ATRIBUIBLE DOMINANTE</b>	<b>-45,8</b>	<b>140,4</b>	<b>-132,6%</b>
Área Patrimonio	8,6	38,7	-77,8%
Área Promociones	-54,4	102,3	-153,2%
Otros	0,0	-0,6	-100,0%



Del análisis del cuadro precedente podemos destacar:

#### **1.- Cifra de Ingresos:**

La cifra de ingresos se ha reducido el 42,3 % respecto al ejercicio 2007, debido fundamentalmente a los siguientes factores:

- Fuerte contracción de los ingresos derivados de la entrega de viviendas 37 %, debido a la situación crítica del sector inmobiliario y financiero.
- Caída de operaciones de ventas de suelo, con un descenso del 83,6 % respecto de 2007.
- Falta de operaciones de rotación (compra-venta) de activos inmobiliarios destinados al alquiler.

Por áreas de negocio, el segmento de patrimonio contribuye a la cifra de ingresos con un 45,9 % y el de promociones con un 54,1 %.

#### **Margen Bruto:**

En términos globales este margen se ha reducido en un 39,7 % respecto a 2007, y con las siguientes contribuciones:

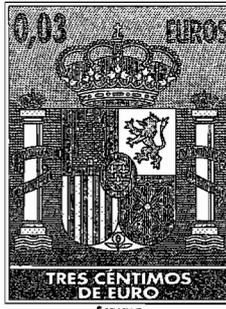
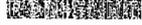
- Los alquileres han incrementado el margen en un 17,6 % debido a mejoras en las rentas de los inquilinos y a incorporaciones de nuevas superficies en alquiler.
- El margen por la rotación de activos ha sido menor en 2008 en un 23,9 % basado en la menor enajenación de activos.
- La venta de suelo aporta un buen margen, 63,71 %, pero en términos absolutos la cifra es significativamente inferior debido a la falta de operaciones de venta ya comentada.
- La entrega de promociones se ha desacelerado en 2008, reduciendo su aportación al margen en un 54,8 %, por los motivos expuestos en el apartado de ingresos.

#### **Gastos Generales:**

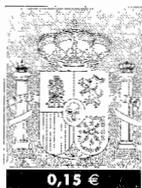
La reducción del 16,3 % de los gastos generales es el resultado de una política de contención y eliminación de gastos no operativos que resten la caída de márgenes y de ingresos del grupo. Esta política también continuará y dará sus frutos en ejercicios venideros y deberá adecuarse a la evolución de los mercados.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161488



906537326

09/2008

**Ebitda:**

Interanualmente se ha reducido un 42,2 %, con aportaciones dispares, pues en el área de promociones se ha reducido el ebitda en un 78,9 % por los hechos comentados en el apartado de ingresos, pero el área patrimonial ha incrementado su contribución en un 16,2 % gracias al segmento de alquileres y a pesar de la disminución de las operaciones de rotación de activos.

**Amortizaciones y Provisiones:**

Las amortizaciones y provisiones han implicado una variación en el resultado neto de explotación pues se han incrementado en un 198 % con respecto al ejercicio 2007.

Por un lado el incremento de las amortizaciones, en el área de patrimonio, en un 15 % debido a la anualización de los activos adquiridos a lo largo del año 2007, y a las menores desinversiones del presente año.

Por otro lado las provisiones por operaciones de tráfico, en el área de promociones, han supuesto un impacto de 80,6 millones de € que supone un incremento del 776 % respecto a 2007; debido a la actual situación del mercado de suelo y residencial que le ha llevado a elevadas pérdidas de valor.

**Resultado Financiero Neto:**

El incremento de la deuda neta del grupo con entidades de crédito en un 16,7 %, junto a las constantes variaciones del referencial "Euribor" durante 2008 ha hecho que el Grupo haya incrementado el coste financiero en un 37,4 %, sin deducir el impacto positivo que pudiera tener las activaciones de carga financiera en activos en curso.

En abril de 2007, se firmó el préstamo sindicado de Realía Patrimonio y de SIIC de Paris, por un importe global de 1.632 M.€, lo que supuso una nueva estructura financiera del Grupo.

El tipo de interés medio ponderado vigente al cierre del ejercicio 2008 de la deuda se sitúa en el 4,13 %.

El grupo Realía, con efectos desde 1 Enero 2008 ha aplicado el criterio de capitalización de gasto financiero tanto en su inmovilizado en curso, como en los suelos o promociones con desarrollo en curso.

**Otros Resultados:**

El beneficio por otros resultados de carácter financiero se ha incrementado en un 272 %, motivado por la finalización del plazo que condicionaba la materialización del resultado de la venta de un 10 % de la SIIC de Paris en el año 2007, así como por la venta de otros activos financieros en SIIC de Paris.

**Perdidas por deterioro inmovilizado**

Las pérdidas por deterioro de los inmuebles, afectan básicamente, al área patrimonial, se ha defendido mejor y prácticamente la mayoría de las provisiones se producen en el grupo SIIC de Paris, pues los valores contables datan del año 2006 (año de adquisición por parte de Realía).

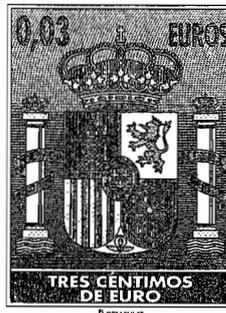
A pesar de estos incrementos de provisiones, el comportamiento de los valores patrimoniales del Grupo Realía ha sido excelente respecto a las caídas medias que se han producido en la valoración de todos los activos inmobiliarios, y que se justifica por:

- a) Realía tiene valorados todos sus activos a valores históricos, no habiendo sufrido revalorizaciones por fusiones o puesta de valor a mercado.
- b) La calidad de los activos patrimoniales es prime, lo cual le hace menos vulnerable a las caídas de valor.

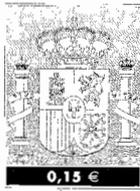
Realía no ha afluado ninguna plusvalía latente de los activos, tanto patrimoniales como de promoción.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J3161489



906537327

09/2008

**Resultado neto atribuible:**

Después del impacto fiscal, el resultado neto atribuible ha sido un 132,6 % inferior al del ejercicio 2007. Las pérdidas de este ejercicio tienen su origen en la menor actividad del grupo debido a la situación por la que atraviesa el sector inmobiliario residencial, y que además ha hecho que el valor de mercado de los activos haya sufrido un importante deterioro respecto al ejercicio precedente. Sin el efecto de las provisiones por pérdida de valor de los activos, el resultado del grupo después de impuestos habría sido positivo en 48,83 M€, y la caída respecto a 2007 hubiera sido de 65 %.

**Datos patrimoniales y de cartera:**

La evolución de los datos patrimoniales se resume en el siguiente cuadro:

**Área de Patrimonio**

	2008	2007	% VAR.
Edificios en explotación (m <sup>2</sup> )	498.581	493.295	1,1 %
Edificios en Curso (m <sup>2</sup> )	224.488	257.853	(12,9) %
<b>TOTAL m<sup>2</sup></b>	<b>723.069</b>	<b>751.148</b>	<b>(3,7) %</b>
% de ocupación	96,7 %	95,7%	1,1 %

**Área de Promociones**

En el área de promociones durante el ejercicio 2008 se han formalizado preventas por importe de 75,9 M. € correspondientes a 326 unidades inmobiliarias, que junto a la cartera existente al inicio del periodo y las entregas y anulaciones realizadas durante el año, nos lleva a una cartera de preventas de 111,6 M.€ que corresponde a 405 unidades inmobiliarias. Asimismo la reserva de suelo alcanza 3,4 M de m2 edificable.

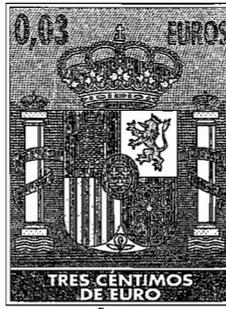
**Situación Financiera:**

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

Deuda sin recurso	1.489,1 M.€
Créditos/prestamos bilaterales	815,6 M.€
Préstamos Hipotecarios	114,6 M.€
<b>Deuda Financiera Bancario Bruta</b>	<b>2.419,4 M.€</b>
Tesorería	117,2 M.€
Equivalentes de tesorería	22,8 M.€
<b>Deuda Financiera Bancaria Neta</b>	<b>2.279,4 M.€</b>



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
ESPANIA



0J3161490



906537328

09/2008

Es importante destacar que de dicha deuda financiera bruta, 1.489,1 M € (61,5 % del total), tiene la garantía limitada a activos que la soportan, 815,7 M.€ tienen garantía corporativa del grupo y 114,6 M € tienen garantía real del activo al que financia.

Los vencimientos de la deuda bruta son:

Año 2009	36,3 %
2010	6,5 %
2011	1,7 %
2012 o más	55,5 %

Respecto a la cobertura de la deuda bruta, el Grupo Realia tiene cubierta mediante instrumentos IRS un 39,85% de la misma y por un plazo que vence en Julio 2014.

#### Valoración de Activos:

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

	Millones de Euros		
	2008	2007	Var(%)
Valor activos Patrimonio	3.133,6	3.366,6	(6,9) %
Valor activos Promoción y Suelo	2.011,8	2.975,2	(32,4) %
<b>TOTAL VALOR ACTIVOS</b>	<b>5.145,4</b>	<b>6.341,8</b>	<b>(18,9)</b>

El valor total de los activos es con criterio consolidado, el valor atribuido a dominio es de 4.342,5 M. €

El descenso de la valoración de los activos de promoción y suelo, obedece fundamentalmente a:

- 1) Falta de compra de activos para reponer las entregas efectuadas durante 2008.
- 2) Importante caída generalizada del valor de todos los suelos del grupo, motivada por la situación general del sector, donde la falta de operaciones de compraventa ha sido una constante y las expectativas que se tienen en el corto plazo.

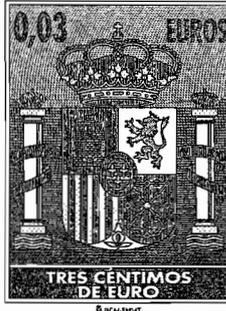
Con estos datos de valoración y enfrentados al importe de la deuda neta bancaria del Grupo Realia, debemos destacar el bajo LTV (Loan to value) que se sitúa en torno al 44 %.

#### Patrimonio Neto:

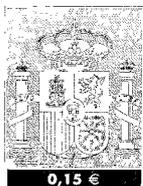
El patrimonio neto del Grupo Realia al cierre de ejercicio es de 567 millones €, que supone una minoración de 124 M.€, 17,9 % respecto al ejercicio precedente, habiéndose producido los siguientes movimientos de variación del mismo:



CLASE 8.<sup>a</sup>  
ESPANISCHER STAAT



0J3161491



906537329

09/2008

## MILLONES DE EUROS

<b>Patrimonio neto atribuible 31/12/07</b>	<b>691</b>
Distribución dividendos 2007	(4)
Distribución dividendos a cuenta 2008	(16)
Resultado dominante	(46)
Ajustes por valoración	(43)
Variaciones perímetro consolidación	(4)
Operaciones con valores propios	(6)
Otros	(5)
<b>Patrimonio neto atribuible 31/12/08</b>	<b>567</b>



El valor de mercado de los activos de acuerdo a la valoración a 31/12/2008, efectuada por CB Richard Ellis que asciende a 5.145,4 millones €, enfrentada a los valores contables de los mismos, pone de manifiesto unas plusvalías atribuibles a dominante, después de deducir los correspondientes impuestos, de 1.010,3 Millones de €, que sumado a los fondos propios de Realia, da un NAV después de impuestos de 1.576 Millones de €, lo que supone un NAV (después de impuestos) por acción de 5,83 €, deducida la autocartera.

**Datos Bursátiles - Dividendo y Beneficio por acción:**

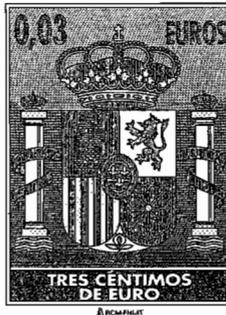
El difícil ejercicio 2008 que ha tenido toda la economía mundial y evidentemente la española, se ha visto reflejado en los mercados bursátiles.

El valor Realia no ha sido ajeno a dichas turbulencias económicas y que se han visto acentuadas en el sector inmobiliario. Todo este contexto ha hecho que la acción haya tenido una mala evolución que queda reflejada en los siguientes datos:

Cotización al cierre 2008 (€/acción)	6,50
Cotización al cierre 2007 (€/acción)	1,55
Variación de cotización (%)	(76,2)
Capitalización bursátil al cierre (Millones €)	430
Cotización máxima del periodo	6,42
Cotización mínima del periodo	1,35
Efectivo medio diario negociado (Millones €)	0,82
Volumen Medio diario contratación (acciones)	219.160



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
██████████



0J3161492



906537330

09/2008

Al cierre del ejercicio Realía tenía una autocartera de 6.824.846 acciones que representan el 2,46 % del total de acciones y a un precio medio de 6,16 € por acción.

Realía ha distribuido entre sus accionistas 0,074 euros brutos por acción durante el ejercicio 2008, mediante un dividendo complementario de 2007 y otro a cuenta del 2008 abonado en Julio, por importes de 0,014 € y 0,06 € por acción respectivamente.

Como finalmente el resultado Realía Business, con motivo de las dotaciones a provisiones por depreciación de activos, no ha alcanzado el dividendo pagado a cuenta 2008, deberá ser aprobado por la Junta General que sea contra reservas de la compañía.

### Acciones Propias

Durante el ejercicio 2008 el movimiento de las acciones propias ha sido el siguiente:

	Nº de acciones	Coste total de adquisición (miles de euros)
Acciones propias al cierre del ejercicio 2007	5.819.208	36.436
Adquisición de acciones propias	1.058.991	5.903
Venta de acciones propias	53.353	330
Acciones propias al cierre del ejercicio 2008	6.824.846	42.009

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, el Consejo de Administración no ha tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias antes indicadas.

### **Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:**

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. Respecto a los riesgos de crédito, tipos de interés, liquidez y riesgo de cambio, podemos exponer:



**CLASE 8.ª**  
TRES CÉNTIMOS DE EURO



0J3161493



906537331

09/2008



#### Riesgo de crédito

Realia Business S.A. no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones es garantizado por el bien transmitido. El resto de créditos recogidos en balance no suponen importes significativos y aquellos que suponen algún riesgo de cobro, se hallan debidamente provisionados o tienen garantía bancaria de cobro, como es el caso de los créditos por venta de suelos. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 16,3 M €. que la compañía estima no tendrán ningún problema de cobro.

#### Riesgo de tipo de interés

El Grupo Realia Business utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. Por lo que respecta a Realia Business S.A. no hay contratadas coberturas de tipos de interés debido fundamentalmente a que la deuda está basada en la contratación de pólizas de créditos, difícil de obtener cobertura que bajo normas NIIF no sea considerada de carácter especulativo.

#### Riesgo de liquidez

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

La sociedad matriz y algunas sociedades dependientes del área promocional generan un cash flow negativo de para el año 2009 de 146 M. €, tras la elaboración de unos presupuestos restrictivos en ingresos y sin considerar ninguna desinversión de suelo ni de activos patrimoniales o financieros, por lo que cualquier operación de enajenación disminuiría esas necesidades.

El área patrimonial (Realia Patrimonio y sus sociedades dependientes) tienen cubiertas todas sus necesidades financieras (incluso la de los nuevos proyectos en curso) con el préstamo sindicado por importe global de 1.632 M € con vencimiento en 2017 y con amortizaciones en este periodo de solo el 20% del principal.

Durante el ejercicio 2008, el grupo Realia Business S.A. mantuvo todas sus líneas crediticias, pero la situación actual de los mercados financieros que afecta a todos los sectores económicos y especialmente al inmobiliario, ha aconsejado que actualmente Realia se encuentre negociando con el pool bancario la renovación de su deuda financiera que le dé estabilidad en el corto plazo y le permita cubrir sus necesidades financieras para el área de promociones. Se espera que en breve periodo de tiempo las negociaciones estén concluidas.

#### Riesgo de tipo de cambio

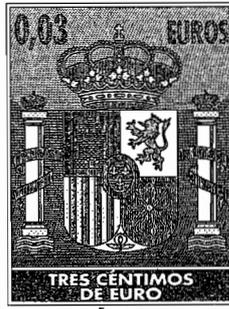
El Grupo Realia Business no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo.

#### Investigación y Desarrollo:

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



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
██████████



0J3161494



906537332

09/2008

**INFORMACION CORPORATIVA:**

- a) La estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que represente.

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

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

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

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

- b) **Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores.**

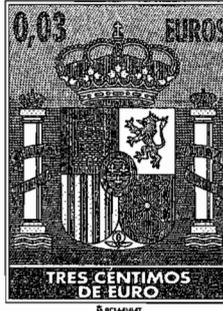
Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho

- c) **Las participaciones significativas en el capital, directas o indirectas.**

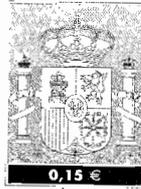
Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos
D <sup>a</sup> Esther Koplowitz Romero Joseu	4.726.984	83.276.409
Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A.	5.966.589	70.730.962
Inmobiliaria Lualca, S.L.	13.923.816	0
D. Luis Canales Burguillo	0	13.923.816
Interprovincial, S.L.	13.889.584	0
Grupo Pra, S.A.	13.878.816	0
Compañía Meridional de Inversiones, S.A.	0	13.871.845
Noriega, S.A.	6.080.723	7.788.077



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
██████████



0J3161495



9C6537333

09/2008

**d) Cualquier restricción al derecho de voto.**

No hay.

**e) Los pactos parasociales.**

Dos pactos:

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

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

Ese Plan incluye como principales aspectos, los siguientes:

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

En consecuencia con ello:

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

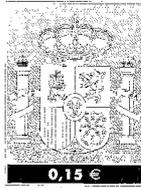




CLASE 8.<sup>a</sup>  
[Illegible text]



0J3161496



9C6537334

09/2008

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

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

- f) **Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la sociedad.**

#### Nombramiento de Consejeros:

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

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

#### Reelección de Consejeros:

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

#### Evaluación de Consejeros:

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

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

#### Remoción de Consejeros:

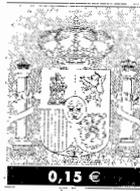
Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados o cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal y estatutariamente. El Consejo de Administración no propondrá el cese de ningún consejero independiente antes del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



**CLASE 8.º**  
ELECTRÓNICO



0J3161497



9C6537335

09/2008

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

Modificación de los estatutos de la sociedad:

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

**g) Los poderes de los miembros del Consejo de Administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones.**

De los miembros del Consejo de Administración sólo tienen poderes generales D. Ignacio Bayón Mariné y D. Íñigo Aldaz Barrera, quienes tienen las facultades necesarias para el normal funcionamiento de la compañía. En cuanto a la posibilidad de emitir o recomprar acciones, la primera de esas facultades (emitir acciones) no la tiene ninguno de los miembros del Consejo de Administración; la segunda (recomprar) la tiene el Consejo de Administración en virtud del acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas en su sesión celebrada con carácter ordinario, el 5 de junio de 2008.

**h) Los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la sociedad está obligada legalmente a dar publicidad a esta información.**

No hay.

**i) Los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.**

Existen seis (6) empleados de la empresa con cláusulas indemnizatorias de dos años.

**PREVISIONES PARA EL AÑO 2009**

**Área de Promociones:**

La situación de desaceleración que se inició en el último trimestre de 2007, se ha ido acentuando a lo largo de 2008, tal y como lo demuestra la caída de la cifra de negocios y la caída de valor de los activos inmobiliarios.

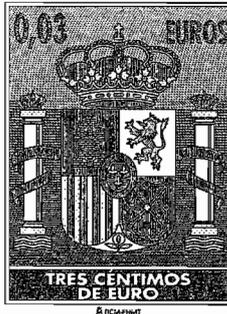
Las previsiones para el ejercicio 2009 aventuran que se mantendrá esa desaceleración mientras el paro no se reduzca, el acceso a la financiación no se restablezca y vuelva la confianza de adquirente de viviendas; pues es constatable que existe una demanda latente de compradores de vivienda, que por los motivos expuestos anteriormente no materializan sus inversiones.

La actual situación de ajuste de la oferta y demanda en el sector inmobiliario residencial va teniendo un reflejo en la caída de los márgenes de todas las promotoras del país, y continuará en 2009.

No obstante la cartera de preventas en arras y contratos privados cubren para el 2009 un elevado porcentaje de la cifra presupuestada de entregas; esperando la dirección del Grupo que las ventas pendientes de realizar para cubrir presupuesto serán alcanzables teniendo en cuenta la situación de mercado actual y que se debe centrar en la venta del actual producto terminado o en ejecución con elevado grado de avance.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
[Barcode]



0J3161498



906537336

09/2008

En el segmento de venta de suelo se continuará con la situación acaecida en 2008, es decir, falta de rotación de activos y así lo tiene presupuestado la dirección del Grupo.

A pesar de la situación del mercado, es estratégico para Realia el continuar con la gestión urbanística de suelos en distintos ámbitos que crearán valor a los mismo y a la compañía y que redundará en la cuenta de resultados cuando la situación de mercado se reestablezca.

#### Área de Patrimonio:

Realia Business tiene canalizado su actividad patrimonial a través del subgrupo de sociedades de Realia Patrimonio (100% de Realia Business). A lo largo del 2008, se ha incorporado al portfolio de Realia 4 nuevos activos: a) edificio oficinas sito en Av. Bruselas nº 36 (Alcobendas-Madrid) con 8.856 m<sup>2</sup>; b) edificio oficinas sito en C/Alfonso XII (Madrid), con 3.803 m<sup>2</sup>; c) edificio oficinas sito en C/Musgo nº 1 y 3 (El Plantío-Madrid) con 5.382 m<sup>2</sup>. y d) Centro Comercial Outlet sito en La Nora (Murcia) con una superficie de 13.807 m<sup>2</sup>, que ha sido de desarrollo propio.

Respecto al capítulo de desinversiones, éstas han sido:

- a) Edificio oficinas sito en Madrid c/Ronda de Atocha 17, con una superficie de 7.072 m<sup>2</sup>.
- b) Varios pequeños edificios de oficinas propiedad de SIIC de Paris y de SIIC 8em, no estratégicos, y que suponían en su conjunto una superficie de 9.206 m<sup>2</sup>.

Después de todas estas entradas y salidas de activos, la superficie bruta sobre rasante en alquiler se ha incrementado un 1,1 %, pasando a ser de 498.581 m<sup>2</sup>.

Para el año 2009, entrará en funcionamiento el centro comercial denominado Leganés Plaza, que actualmente se encuentra comercializado en un 87 % y el resto de proyectos se irán adecuando a la evolución del entorno socioeconómico y de consumo.

Las expectativas macro de la economía española hacen pensar las inversiones en patrimonio en renta (oficinas y centros comerciales) se estancarán y es posible que los grados de desocupación se incremente con el consiguiente impacto en la cuenta de explotación.

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

Por último, indicar que a pesar de la contracción del mercado, el Grupo Realia seguirá rotando aquellos activos en alquiler que crea que han alcanzado su madurez en la creación de valor para el accionista, que principalmente no estén ubicados en el CBD y que contribuyan al resultado del grupo, así como seguirá estudiando aquellas posibles inversiones que puedan aportarle rentabilidad y valor al grupo.

#### Hechos posteriores

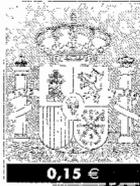
En las fechas de elaboración y aprobación de los estados financieros del Grupo Realia, la sociedad matriz se encuentra negociando con las entidades financieras de de dicha sociedad matriz y de sus filiales del área de promoción la renovación de la financiación, esperándose que esté concluida a finales del mes de Marzo. Los vencimientos de deuda que ha habido desde el inicio de año a la fecha de elaboración de este informe ha sido prorrogada hasta finales de Marzo para hacerla coincidir con la firma de la citada nueva estructura financiera.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
[Barcode]



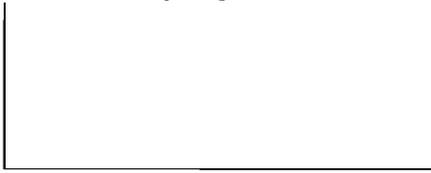
0J3161499



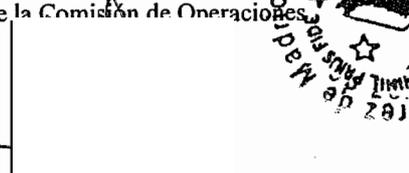
9C6537337

09/2008

D. IGNACIO BAYÓN MARINÉ  
 Consejero Presidente ejecutivo  
 Presidente de la Comisión Ejecutiva  
 Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas



D. JOSÉ MARÍA MAS MILLET  
 Consejero independiente  
 Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones  
 Presidente de la Comisión de Operaciones Vinculadas



D. IÑIGO ALDAZ BARRERA  
 Consejero ejecutivo  
 Vocal de la Comisión Ejecutiva  
 Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas



D. RAFAEL MONTES SÁNCHEZ  
 Consejero dominical  
 Vocal de la Comisión Ejecutiva  
 Vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones



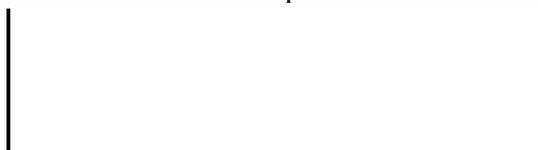
D. JOSÉ AGUIRAGA CÁRDENAS  
 Consejero dominical  
 Vocal de la Comisión Ejecutiva  
 Vocal del Comité de Auditoría y Control



D. JOSÉ EUGENIO TRUEBA GUTIÉRREZ  
 Consejero dominical



D<sup>a</sup> CARMEN IGLESIAS CANO  
 Consejera independiente  
 Vocal del Comité de Auditoría y Control  
 Vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones  
 Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas



D. FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA  
 Consejero dominical  
 Vocal del Comité de Auditoría y Control



D<sup>a</sup> MARÍA ANTONIA LINARES LIÉBANA  
 Consejera independiente  
 Presidenta del Comité de Auditoría y Control  
 Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas





**CLASE 8.ª**



Las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión de la Sociedad REALIA Business, S.A. correspondientes al Ejercicio de 2008 han sido formulados por el Consejo de Administración de la entidad celebrado el día 26 de febrero de 2009, y se identifican por ir extendidas en el reverso de 94 hojas de papel timbrado numeradas correlativamente del nº OJ3161406 al OJ3161499, ambos inclusive.

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

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

Los Sres. Consejeros, en señal de conformidad, firman la presente hoja de papel timbrado nº OJ3161500, por ambas caras.

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

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

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

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



9C6537338



**TESTIMONIO DE IDENTIDAD.**

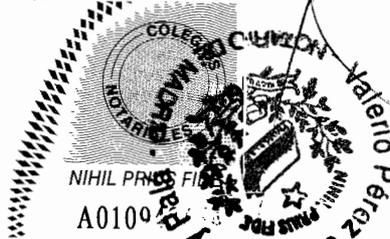
Yo, **VALERIO PÉREZ DE MADRID Y PALÁ**, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en esta capital, -----

**DOY FE:** Que la presente fotocopia, extendida en noventa y seis folios de papel timbrado del Estado, exclusivo para documentos Notariales, serie 9C, números 6537243, los noventa y cuatro 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: 118 -. Madrid, a veintiséis de marzo de dos mil nueve. -----

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



SELLO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES



0135118033

*Handwritten signature*

Valerio Pérez de Madrid y Palá

Documento 13  
JUANG

Valerio Pérez de Madrid y Palá