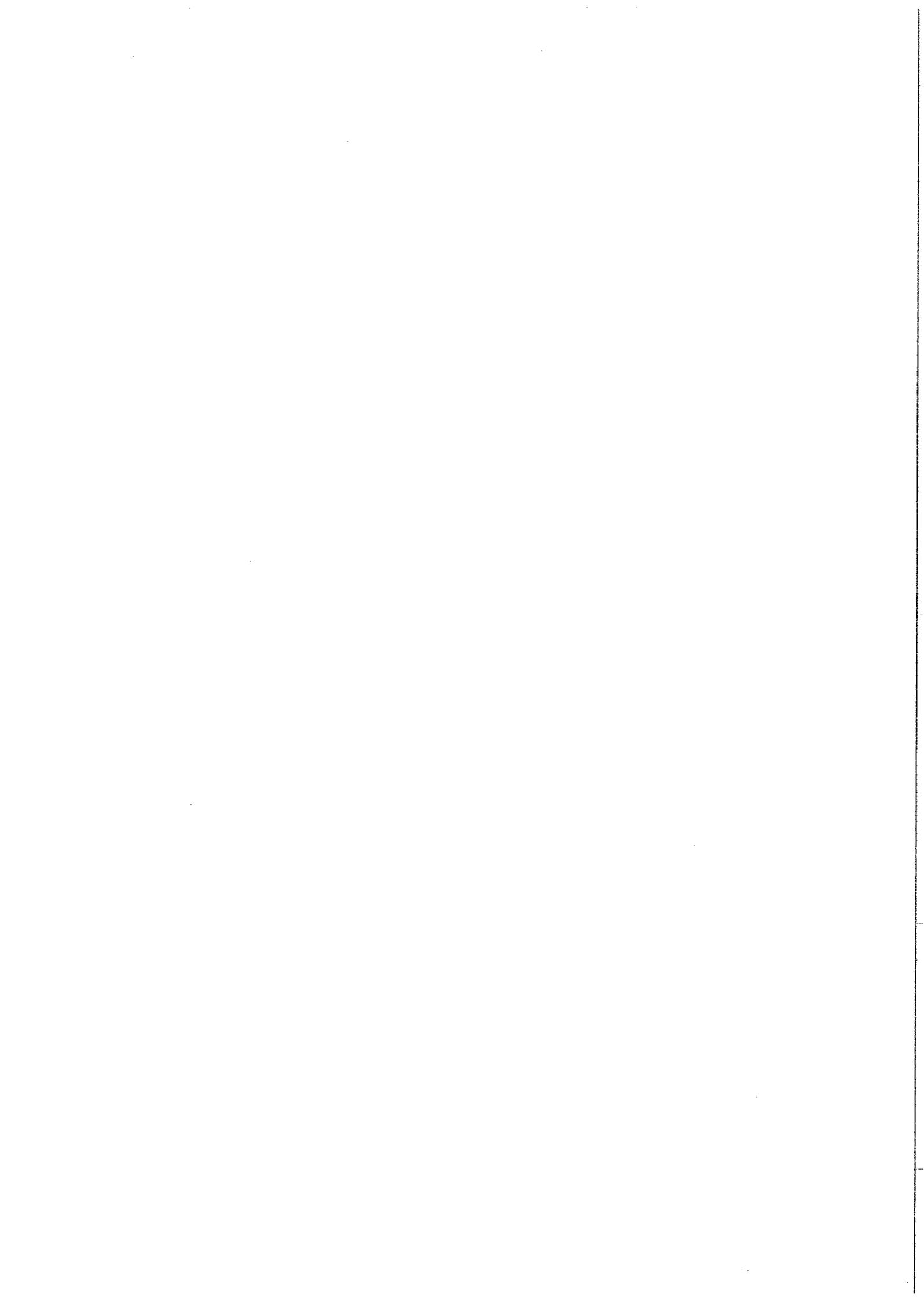


Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2008,
e Informe de Gestión Consolidado



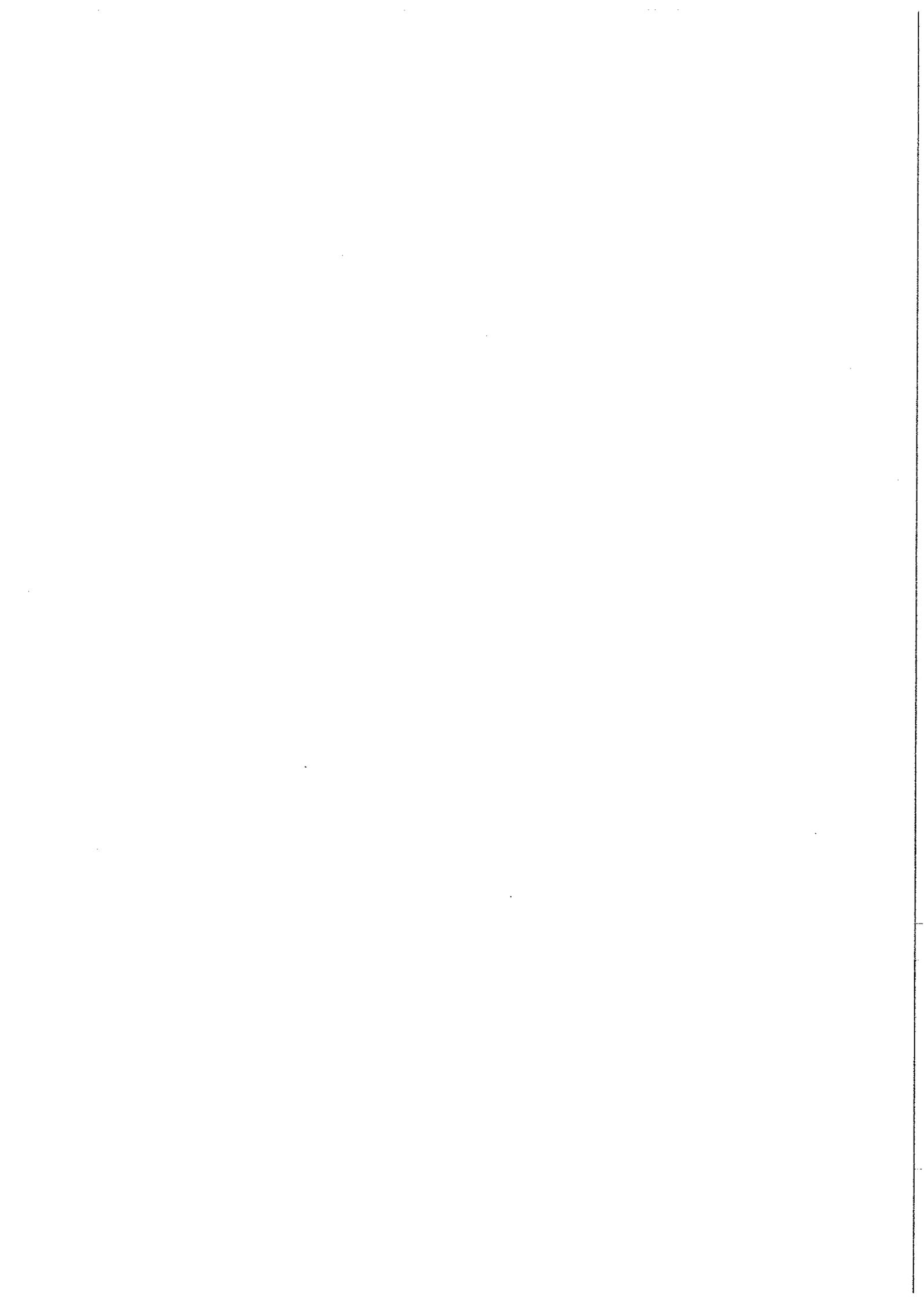
REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

(Miles de Euros)

	31-12-08	31-12-07		31-12-08	31-12-07
ACTIVO			PASIVO Y PATRIMONIO NETO		
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
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	379.667
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)
Total activo no corriente	2.385.270	2.273.922	Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	566.999	690.526
			Intereses minoritarios (Nota 17)	268.459	288.374
			Total patrimonio neto	835.458	978.900
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO NO CORRIENTE:		
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)	1.434.517	1.876.261
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	20.685	19.958	Otros pasivos financieros no corrientes (Nota 20)	81.611	24.323
Otros deudores (Nota 21)	11.306	1.791	Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21)	40.184	51.920
Activos por impuesto corriente (Nota 21)	19.150	38.903	Otros pasivos no corrientes (Nota 20)	22.619	36.970
Otros activos financieros corrientes (Nota 14)	955	255	Total pasivo no corriente	1.597.662	2.015.785
Otros activos corrientes	139.982	166.744	PASIVO CORRIENTE:		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 15)	1.424.105	1.626.523	Provisiones corrientes (Nota 18)	7.010	5.553
Total activo corriente	3.809.375	3.900.445	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)	1.376.255	906.760
TOTAL ACTIVO	3.809.375	3.900.445	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	3.809.375	3.900.445

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.



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

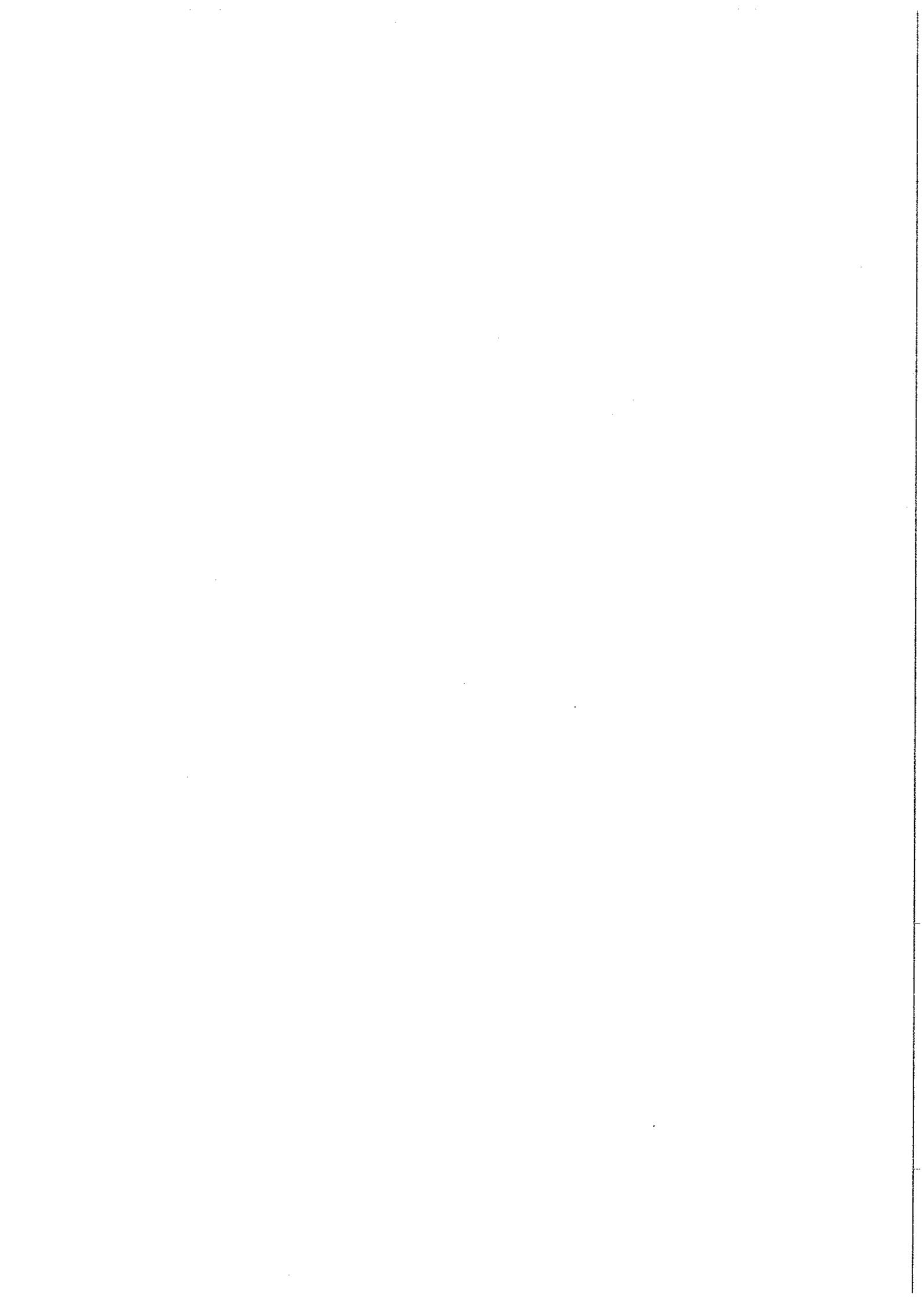
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

(Miles de Euros)

	2008	2007
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 23-a)	402.298	751.587
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
BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN	96.266	327.492
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
RESULTADO FINANCIERO	(87.841)	(84.813)
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)	-
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	(40.501)	240.046
Impuestos sobre las ganancias (Nota 21)	11.891	(70.373)
Resultado actividades interrumpidas (Notas 4-x y 7)	-	(615)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(28.610)	169.058
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	(45.793)	140.444
Intereses minoritarios	17.183	28.614
Beneficio por acción (Nota 6):		
De operaciones continuadas €/acc		
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.

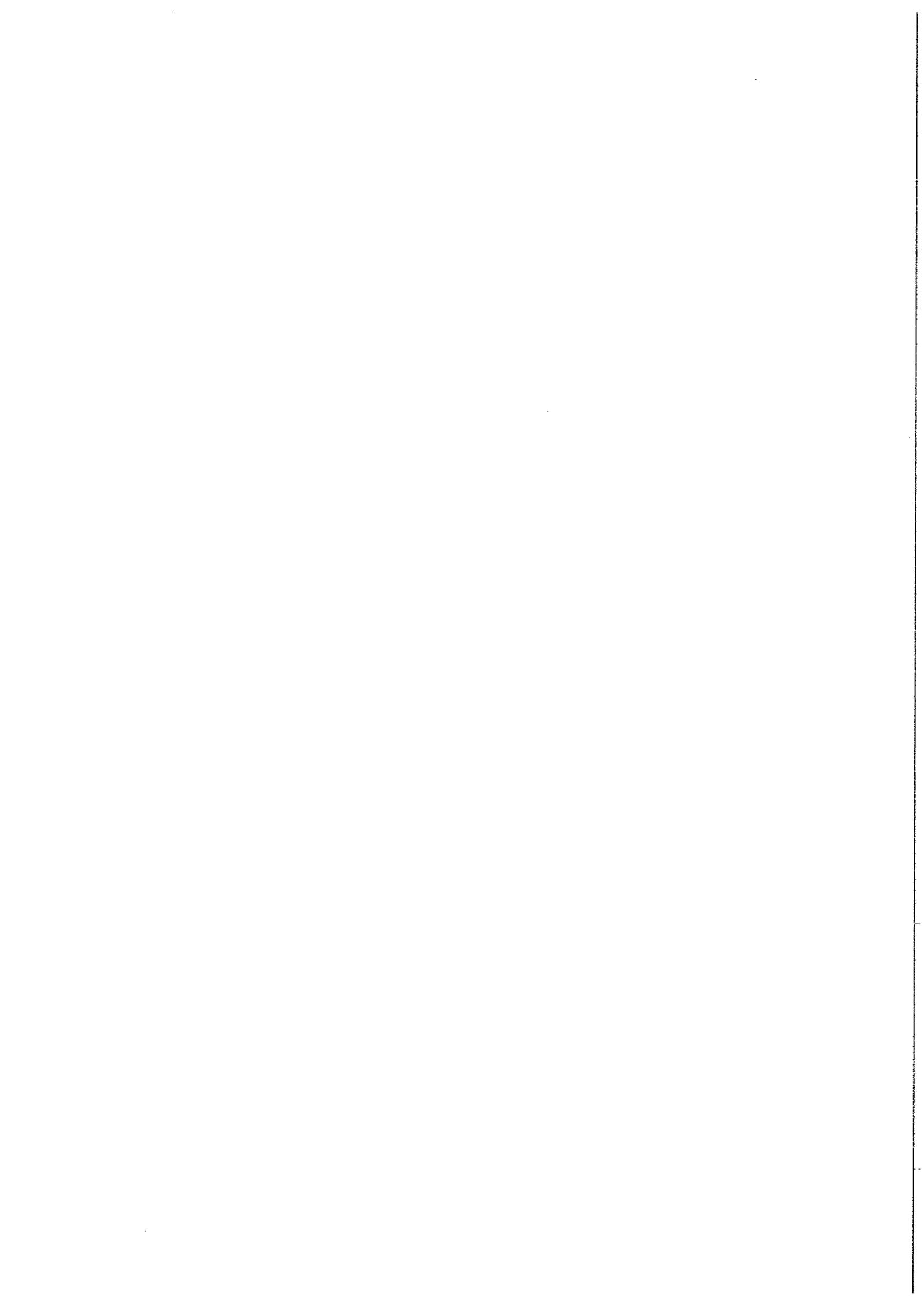


REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EN LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

(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	Total Patrimonio	
Saldo al 1 de enero de 2007	66.570	215.851	267.504	31.043	2.529	45	160.871	(67.772)	676.641	210.737	887.378	
Distribución del resultado 2006:	-	-	-	-	-	-	(80.802)	-	-	-	-	
A reservas	-	74.477	-	5.485	840	-	(80.069)	67.772	(12.297)	-	(19.230)	
A dividendos	-	-	-	-	-	(74)	-	-	(74)	-	(74)	
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ajustes por valoración:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	-	(11.487)	-	-	-	(11.487)	-	(11.487)	
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	(65.872)	(65.872)	-	(65.872)	
Resultado neto del ejercicio 2007	-	-	-	-	-	-	140.444	-	140.444	28.614	169.058	
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.080	4.080	
Operaciones con valores propios	-	-	-	-	-	-	-	-	(36.436)	-	(36.436)	
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	1.613	-	1.613	
Otros movimientos	-	-	-	1.158	455	-	-	-	(1.996)	51.876	53.489	
Saldo al 31 de diciembre de 2007	66.570	215.851	341.981	37.686	(9.669)	(29)	140.444	(65.872)	690.526	288.374	978.900	
Saldo al 1 de enero de 2008	-	-	19.471	51.313	-	-	(70.784)	-	-	-	-	
Distribución del resultado 2007:	-	-	-	-	-	-	(89.660)	65.872	(3.788)	(17.203)	(20.991)	
A reservas	-	-	-	-	-	(281)	-	-	(281)	-	(281)	
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ajustes por valoración:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	(106)	(42.528)	-	-	-	(42.534)	(3.556)	(46.190)	
Reservas de revaloración de activos no corrientes para la venta y de actividades interrumpidas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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)	-	(45.793)	
Operaciones con valores propios	-	-	3	-	-	-	-	-	-	(2.956)	(2.956)	
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	(3.279)	(309)	-	-	-	(5.570)	-	(5.570)	
Otros movimientos	-	-	(827)	(3.638)	-	-	-	-	(4.465)	(12.672)	(16.260)	
Saldo al 31 de diciembre de 2008	66.570	215.851	360.628	81.976	(53.681)	(310)	(45.793)	(16.233)	566.999	268.459	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.



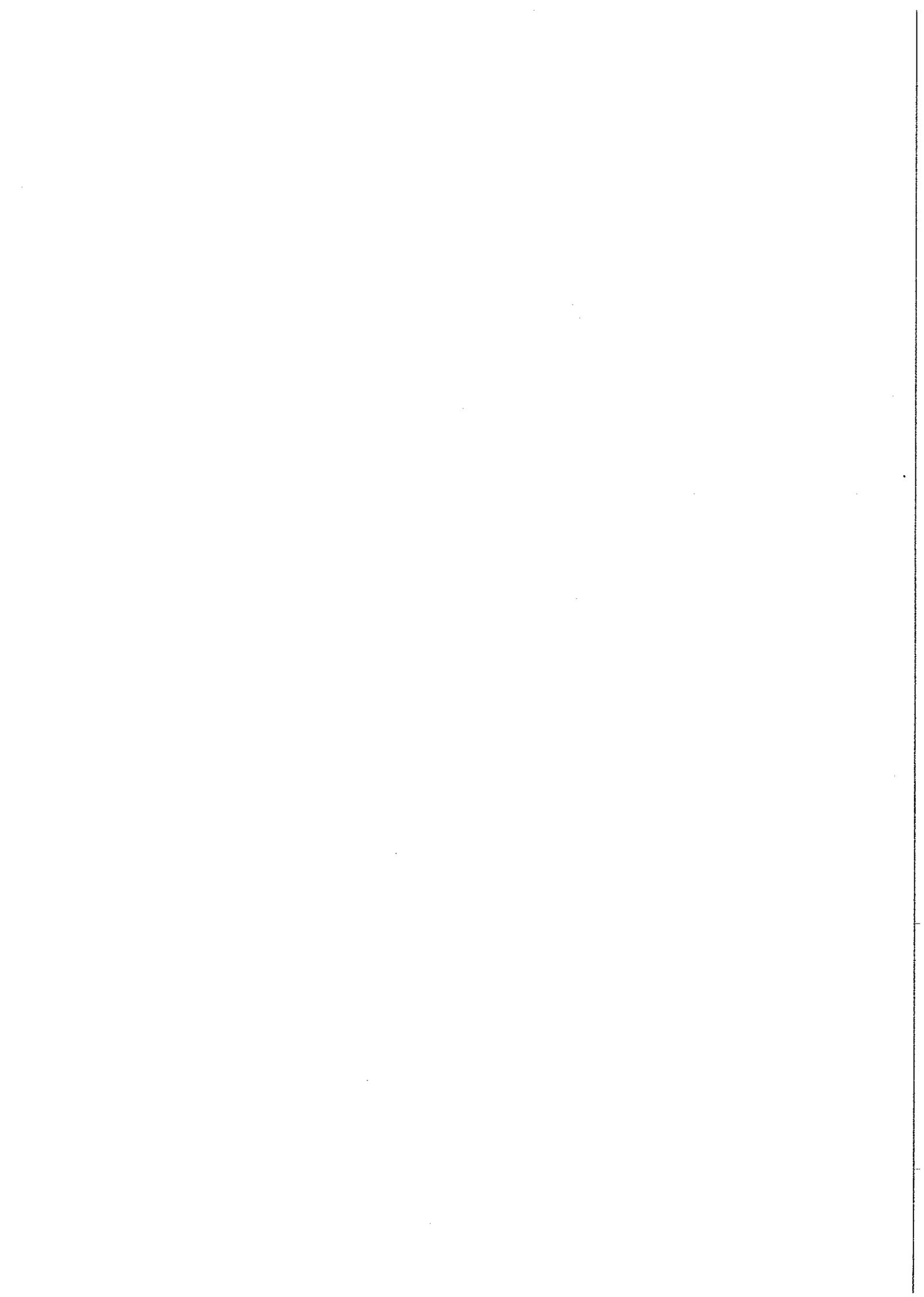
REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS EN LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007**

(Miles de Euros)

	31.12.08	31.12.07
1 Resultados antes de impuestos	(40.501)	240.046
2 Ajustes del resultado	273.790	107.295
a) Amortización del inmovilizado	34.049	29.588
b) Otros ajustes del resultado	239.741	77.707
3 Cambios en el capital corriente	(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)
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(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
5 Flujos netos de efectivo de las operaciones de explotación de actividades discontinuadas	-	(331)
A FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN	(42.650)	213.715
1 Pago por inversiones:	(213.824)	(327.638)
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		
2 Cobros por desinversiones:	86.266	164.046
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	101	93.094
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	80.609	64.316
c) Otros activos financieros	5.556	6.636
3 Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:	27.706	(154)
a) Cobros de intereses	4.642	3.126
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	23.064	(3.280)
4 Flujos netos de efectivo de las operaciones de inversión de actividades discontinuadas	-	4.031
B FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN	(99.852)	(159.715)
1 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	(8.521)	(14.837)
a) Emisión	-	21.599
b) Amortización	(2.956)	-
c) Adquisición	(5.903)	(36.436)
d) Enajenación	338	-
2 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:	304.624	290.001
a) Emisión	1.152.007	1.462.053
b) Devolución y amortización	(847.383)	(1.172.052)
3 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(37.353)	(106.954)
4 Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(142.883)	(84.287)
a) Pagos de intereses	(117.262)	(95.406)
b) Otros cobros pagos por operacines de financiación	(25.621)	11.119
5 Flujos netos de efectivo de las operaciones de financiación de actividades discontinuadas	-	(5.303)
C FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	115.867	78.620
D EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS	(127)	97
E AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	(26.762)	132.717
F EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	166.744	34.027
G EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	139.982	166.744

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



Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

1. Actividad del Grupo Realia

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

La Sociedad matriz se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en el Pº de la Castellana nº 216, Puerta de Europa, de Madrid. Con fecha 13 de abril de 2000 la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima. Con fecha 5 de mayo de 2000 la Junta General de Accionistas de Produsa Este, S.A. aprobó las aportaciones del patrimonio resultantes de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. y de las participaciones correspondientes a Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L., Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A., Técnicas de Mantenimiento Integral, S.L. y Planigesca, S.A. (algunos minoritarios). Con fecha 14 de marzo de 2001 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realia Business, S.A. (sociedad absorbente) con las sociedades Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A. Unipersonal, Diagonal Sarriá, S.A. Unipersonal y Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L. Unipersonal (sociedades absorbidas) participadas al 100% directa o indirectamente por la primera. Dicho proyecto de fusión fue depositado en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de marzo de 2001 y aprobado por las respectivas Juntas Generales Universales de dichas sociedades en sus reuniones de fecha 5 de abril de 2001. Con fecha 8 de junio de 2005 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realia Business, S.A. con la sociedad Sempreda, S.L. participada al 100% directamente por la primera, inscribiéndose en el Registro Mercantil el día 26 de septiembre del mismo año. La información exigida legalmente en relación con estas operaciones se ha desglosado en las cuentas anuales individuales de Realia Business, S.A. de los ejercicios correspondientes. Con fecha 5 de febrero de 2007, la Junta General de Accionistas de Realia Business, S.A. aprobó la reestructuración del Grupo, mediante la constitución de una nueva Sociedad denominada Realia Patrimonio, S.L.U., participada en un 100% por Realia Business, S.A., y a la que se aporta la actividad patrimonial del Grupo Realia.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) *Bases de presentación*

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia Business del ejercicio 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 Realia Business (que se detallan en los Anexos I y II), han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en su Consejo de Administración de fecha 26 de febrero de 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 Realia 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.

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

Las siguientes sociedades incluidas en el perímetro de consolidación han sido objeto de auditoría al 31 de diciembre de 2008 por otros auditores distintos de los de Realía Business, S.A.:

1. Hermanos Revilla, S.A. (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).
2. Grupo SIIC de Paris (PricewaterhouseCoopers Audit y Société d'expertise comptable S.A.)

Los porcentajes de participación que Realía 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 haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

d) Principios de consolidación

Sociedades dependientes

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

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

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

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

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

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

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

La aportación de esta sociedad en las cuentas del ejercicio 2007, sin considerar el coste financiero de la adquisición, 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 Parnu 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
Plusvalía total asignada	2.874
<i>Asignación de plusvalías:</i>	
Existencias	2.874

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

Con fecha 21 de enero de 2008, las sociedades Realia Business, S.A. y Realia 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
Sociedades del Grupo	
Técnicas de Mantenimiento Inmobiliario, S.A.	Madrid

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

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 Poslka Inwestycje, pasando a tener esta última el 100% de la participación social de la misma.

- Durante los meses de junio, octubre y diciembre del ejercicio 2007 la Sociedad ha procedido a la venta total del 15,02% del capital social de SIIC de París mediante la venta de 293.242 acciones. Dicha venta se 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
Plusvalía total asignada	7.446

Al 31 de diciembre de 2008, el porcentaje de participación efectiva en el Grupo SIIC de París una vez considerado el efecto de la reducción de la autocartera en dicho Grupo, 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:

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.

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
Total	7.418

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%
Total	16.643	25%

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.

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:

	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.

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

	Miles de euros
Precio de compra	31.536
Valor teórico contable (a)	17.703
Total plusvalía neta	13.833
Impuesto diferido	4.150
Total plusvalía bruta al % de participación	17.983
Importe Socios Externos en la asignación de plusvalías	6.049
Plusvalía total asignada	24.032
<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 Realia Business revisa los importes en libros de sus activos materiales, inmateriales y de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

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

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

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

e) Arrendamientos

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

Arrendamientos financieros

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

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

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

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

Arrendamientos operativos

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

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

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

f) Existencias

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

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

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

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

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

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

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

g) Deudores comerciales

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

h) Anticipos de clientes

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

i) Activos financieros

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

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

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

- **Activos financieros negociables:** son aquéllos adquiridos por las sociedades con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.
- **Activos financieros a vencimiento:** activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por la propia sociedad.
- **Préstamos y cuentas por cobrar generados por la propia empresa:** activos financieros originados por las sociedades a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.
- **Activos financieros disponibles para la venta:** incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación, no calificados como inversión a vencimiento o a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y los instrumentos de capital emitidos por entidades distintas de las dependientes, asociadas y multigrupo, siempre que tales instrumentos no se hayan considerado como "a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias".

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

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

j) Pasivo financiero y patrimonio neto

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

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

Diferencias de conversión

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

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

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

Instrumentos de capital

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

Préstamos bancarios

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

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").

- 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

venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

n) Planes de pensiones y obligaciones similares

La Sociedad dominante mantiene un compromiso con los empleados de la misma con al menos dos años de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado, de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones. La aportación acumulada total al 31 de diciembre de 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 aforados en una adquisición.

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

Régimen fiscal en España

Con fecha 22 de diciembre de 2006 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó acogerse, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto

sobre Sociedades, en el período impositivo que se inicia el 1 de enero de 2007 y para los sucesivos períodos impositivos, en tanto reúna, junto con sus sociedades dependientes, los requisitos que para ello se prevén en la Ley, acogerse al régimen de consolidación fiscal regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

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

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

Régimen fiscal de las SIIC en Francia

El régimen SIIC, régimen fiscal de las Sociedades de Inversiones Inmobiliarias Cotizadas, (SIIC –“*Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées*”-) fue aprobado en 2002 por el legislador francés con el objetivo de establecer un régimen de inversión en empresas inmobiliarias competitivo con el de otros países europeos. SIIC de París 8^{ème} y SIIC de París, sociedad participada y dominante respectivamente del Grupo SIIC, decidieron acogerse, respectivamente en 2003 y en 2004, a dicho régimen y, en este marco, proceder, el 1 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^{ème} y SIIC de París.

Esta opción de acogerse al régimen SIIC dio lugar a la exigibilidad de un impuesto de salida (“*exit tax*”) de 24.600 miles de euros, que fue pagado en su totalidad entre los ejercicios 2003 y 2007.

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

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

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

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.

- 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 convierten 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
Total activos corrientes	811.219	894.155
Deudas con entidades de crédito	74.502	45.619
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	87.525	147.166
Total pasivos corrientes	162.027	192.785

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

condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de enajenación) está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La venta previsiblemente se completará en el plazo de un año desde la fecha de clasificación.

Al cierre del ejercicio 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, ascendía 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)
Ingresos netos	25.344	33.276

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
Intereses minoritarios	-
Resultado de Actividades Interrumpidas después de impuestos	(615)

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 formaban 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 Realía 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 subtotaes, 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

NIC 11 Contratos de construcción o en qué casos el análisis caería dentro del alcance de NIC 18 Ingresos, y 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
Beneficio básico por acción (euros)	(0,169)	0,510
Beneficio básico por acción de operaciones continuadas (euros)	(0,169)	0,513

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).

Segmentos secundarios – geográficos

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

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

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

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

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

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

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

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

Información de segmentos principales

	Miles de Euros							
	Venta de promociones inmobiliarias y suelo		Alquileres de patrimonio en renta		Otros		Total Grupo	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
INGRESOS-								
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)	-	-
Total ingresos	255.576	620.070	216.412	195.447	(3.415)	(2.503)	468.753	813.014
RESULTADOS -								
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
Otra información:								
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)
Balance de situación:								
Activo-								
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	-	-	-	-	-	-	-	-
Activo total consolidado	1.401.404	1.526.786	2.500.643	2.471.402	(92.672)	(97.743)	3.809.375	3.900.445
Pasivo-								
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	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasivo total consolidado	1.401.404	1.526.786	2.500.643	2.471.402	(92.672)	(97.743)	3.809.375	3.900.445

Información de segmentos secundarios

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

	Miles de Euros					
	Ingresos		Activos Totales		Adiciones al inmovilizado material y activos intangibles	
	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
Total	468.752	813.013	3.809.375	3.900.445	179.028	207.481

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
Coste -	
Saldos al 1 de enero de 2007	2.672
Adiciones	156
Retiros	(122)
Entradas/salidas perímetro	(44)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	2.662
Adiciones	318
Saldos al 31 de diciembre de 2008	2.980
Amortización acumulada -	
Saldos al 1 de enero de 2007	(1.447)
Dotaciones	(284)
Retiros	122
Trasposos	(20)
Entradas/salidas perímetro	32
Saldos al 31 de diciembre de 2007	(1.597)
Dotaciones	(266)
Trasposos	(20)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(1.883)
Pérdidas por deterioro -	
Saldos a 1 de enero de 2007	(95)
Retiros	20
Trasposos	20
Al 31 de diciembre de 2007	(55)
Trasposos	20
Al 31 de diciembre de 2008	(35)
Activo intangible neto -	
Saldos al 31 de diciembre de 2007	1.010
Saldos al 31 de diciembre de 2008	1.062

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 1.228 y 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
Coste -			
Saldos al 1 de enero de 2007	13.119	37.098	50.217
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)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	11.695	39.838	51.533
Reclasificaciones	-	(31.916)	(31.916)
Saldo a 31 de diciembre 2007 (Revisado)	11.695	7.922	19.617
Adiciones	6	650	656
Retiros	(52)	(199)	(251)
Variaciones tipo cambio	-	(9)	(9)
Entradas/salidas de perímetro	4	-	4
Saldos al 31 de diciembre de 2008	11.653	8.364	20.017
Amortización acumulada -			
Saldos al 1 de enero de 2007	(2.167)	(5.006)	(7.173)
Dotaciones	(176)	(665)	(841)
Retiros	11	126	137
Trasposos y otros	225	(2)	223
Entradas/salidas de perímetro	331	326	657
Saldos al 31 de diciembre de 2007	(1.776)	(5.221)	(6.997)
Dotaciones	(149)	(529)	(678)
Retiros	5	19	24
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(1.920)	(5.731)	(7.651)
Pérdidas por deterioro -			
Saldos al 1 de enero de 2007	-	-	-
Dotaciones	(40)	-	(40)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	(40)	-	(40)
Retiros	40	-	40
Saldos al 31 de diciembre de 2008	-	-	-
Activo material neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2007	9.879	2.701	12.580
Saldos al 31 de diciembre de 2008	9.733	2.633	12.366

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de "Construcciones, planta 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 Realía Patrimonio derivados del contrato de compraventa del edificio destinado a complejo deportivo denominado Centro Wellness (traspasado de la Sociedad Dominante a Realía 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 Realía 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
Coste:					
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
Saldos al 31 de diciembre de 2007	1.932.695	168.670	206.494	-	2.307.859
Traspasos	-	-	-	31.916	-
Saldos a 31 de diciembre 2007 (Revisado)	1.932.695	168.670	206.494	31.916	2.339.775
Adiciones	84.418	474	88.756	4.406	178.054
Retiros	(65.706)	(4.780)	(6)	-	(70.492)
Traspasos	61.994	4.674	(50.878)	(23.575)	(7.785)
Traspasos activos destinados a la venta	28.270	3.882	-	-	32.152
Traspaso desde Existencias	15.721	-	-	-	15.721
Entradas/salidas de perímetro	1.289	-	2.260	-	3.549
Saldos al 31 de diciembre de 2008	2.058.681	172.920	246.626	12.747	2.490.974

Amortización acumulada:					
Saldos al 1 de enero de 2007	(166.178)	(45.707)	-	-	(211.885)
Dotaciones	(21.157)	(7.306)	-	-	(28.463)
Retiros	5.091	325	-	-	5.416
Trasposos	17.188	(17.591)	-	-	(403)
Trasposos activos destinados a la venta	4.397	-	-	-	4.397
Entradas/Salidas de perímetro	(19)	14	-	-	(5)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	(160.678)	(70.265)	-	-	(230.943)
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	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(166.466)	(76.982)	-	-	(243.448)
Pérdidas por deterioro:					
Saldos al 1 de enero de 2007	(6.734)	-	-	-	(6.734)
Retiros	362	-	-	-	362
Saldos al 31 de diciembre de 2007	(6.372)	-	-	-	(6.372)
Dotaciones	(45.472)	-	-	-	(45.472)
Trasposos	(3.039)	-	-	-	(3.039)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(54.883)	-	-	-	(54.883)
Inversiones Inmobiliarias netas:					
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 Realia Patrimonio, en los meses de junio y septiembre de 2007 respectivamente, de los inmuebles para arrendamiento Cine Proyecciones y Amper. El precio de venta de los mismos fue de 19.750 y 22.725 miles

de euros respectivamente. El resultado obtenido por estas enajenaciones ha ascendido a 8.614 y 9.770 miles de euros, respectivamente, que se encuentra registrado en el epígrafe "Resultado por venta de patrimonio inmobiliario" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta.

Los traspasos netos más significativos, son los siguientes:

- Ante la finalización de la construcción del centro comercial Ferial Plaza en noviembre de 2007 y el comienzo de su explotación por la sociedad 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.

- Traspaso de los inmuebles registrados al 31 de diciembre de 2007 como "Activos no corrientes para la venta y de actividades interrumpidas" por 30.539 miles de euros, al epígrafe "Propiedades de inversión", del balance de situación consolidado adjunto.
- La sociedad Realía Business ha traspasado al epígrafe "Propiedades de inversión" existencias 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 Realía 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.

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
			1.220.684	1.276.456

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

	M ² 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%
	498.581	493.294	96,69%	95,68%

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

	M ² 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%
	498.581	493.294	100,00%	100,00%

Los ingresos derivados de rentas de alquileres, incluyendo rentas derivadas de gastos repercutidos, provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron en 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
	36.996	45.617

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

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	-
	54.883	6.372

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	-
Saldo final	54.883	6.372

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
Saldos al 1 de enero de 2007	107.040	143	107.183
Resultados del ejercicio	(2.587)	(46)	(2.633)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	104.453	97	104.550
Resultados del ejercicio (Nota 23-e)	(3.500)	46	(3.454)
Otros	(11)	-	(11)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	100.942	143	101.085

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 la Sociedad dominante no mantiene saldos deudores ni acreedores con sociedades puestas en equivalencia ni ha realizado transacciones significativas con las mismas durante los ejercicios.

12. Negocios de gestión conjunta

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

A continuación se presentan las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 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
Total	1.265.225	(91.411)	1.173.814	1.322.149	(9.264)	1.312.885

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
Saldos al 1 de enero de 2007	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)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2007	734.205	244.828	169.142	126.083	60	1.274.318
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)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	829.683	123.867	68.430	239.437	79	1.261.496

A 31 de diciembre de 2008 y 2007 las adiciones más significativas habidas en el epígrafe de "Terrenos y solares" han sido las siguientes:

	Miles de Euros		
	Provincia	2008	2007
Realia Business, S.A.:			
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
Realia Contesti:			
Contesti	Bucarest	477	-
Wilanow Realia Polska SP Z.O.O.:			
Wilanowska	Varsovia	266	-
RyG-55 Promociones Alcarreñas, S.L.:			
Remate las Cañas	Guadalajara	1.731	-
Parcela TC 4.1	Guadalajara	1.119	-
Sector PP-05	Guadalajara	-	3.956
Total		44.664	162.899

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

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 la 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
Realia Business, S.A.:		
Valdemoro R-7	3.267	3.267
Gullena	-	7.440
Patraix	-	863
Ciempozuelos S.3	-	1.927
Ciempozuelos S.2	-	639
Alhaurín de la Torre	-	6.000
Resto suelos	79	79
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda.:		
Manilva (Lisboa)	-	24.470
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.:		
El Molar	212	212
Studio Residence Iberia – I.I., S.A.:		
Torres (Lisboa)	-	1.951
Resto Sociedades	-	11
Compra de suelos	3.558	46.856
Otros conceptos	171	975
Total	3.729	47.831

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.

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
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	90.204	77.197

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:

	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 Paris	758
			758

Durante el ejercicio 2008 la sociedad SIIC de Paris 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.

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
	26.556	39.790

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
	139.982	166.744

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:

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

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.

Las reservas indisponibles por importe de 43.764 miles de euros se producen el 15 de junio de 2000 por un traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produa 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:

	Acciones	Miles de Euros
Saldo a 31-12-07	5.819.208	36.436
Compras	1.058.991	5.904
Ventas	(53.353)	(331)
Saldo a 31-12-08	6.824.846	42.009

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.

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
Wilanow Realia	(1.372)	(217)
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	1.480	1
Portfolío 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	-
Total	81.976	37.686

(*) 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
Saldo 1-1-2007	210.737
Variaciones del perímetro de consolidación	10.529
Ampliaciones de capital	4.080
Distribución de dividendos	(6.933)
Variación del porcentaje de participación	41.347
Resultado del ejercicio 2007	28.614
Saldo al 31-12-2007	288.374
Variaciones del perímetro de consolidación	
Ampliaciones/Reducciones de capital	(2.956)
Ajustes por valoración	(4.118)
Distribución de dividendos	(17.203)
Variación del porcentaje de participación	(12.672)
Resultado del ejercicio 2008	17.183
Otros movimientos	(149)
Saldo al 31-12-2008	268.459

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

	Sociedad	Porcentaje de Participación	
		2008	2007
Nozar, S.A.	Servicios Índice, S.A	39,92%	39,92%
Estudios de Investigación y Servicio, S.L.	Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	49,00%	49,00%
Construcciones Oteyp, S.A.	Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	33,33%	33,33%
Hogalia, S.L.	Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	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)
Saldo al 31-12-2007	21.115	5.196	26.311
Adiciones	3.165	4.835	8.000
Aplicaciones	(11.000)	(4.580)	(15.580)
Saldo al 31-12-2008	13.280	5.451	18.731

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.

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
	1.434.517	1.876.261
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
	984.838	243.491
Total	2.419.355	2.119.752

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
	2.812.327	2.409.467	2.739.681	2.112.669
Intereses de deudas corrientes		9.888		7.083
Total		2.419.355		2.119.752

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
Total	2.409.467	9.888	2.112.669	7.083

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

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 Realia Patrimonio. El importe dispuesto del mismo 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 Realia Patrimonio y a SIIC de París, cumpliéndose al cierre del ejercicio los ratios establecidos.

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

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	(**)
	2.419.355	2.119.752

(*) 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

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 Realía 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
Protegida: 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
Total	81.611	24.323

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
Total	22.619	36.970

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
Total	295.278	583.764

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.

21. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

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

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

Por tanto, desde el ejercicio 2007, el Grupo Realía 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 Hacienda pública por IVA/IIGIC	-	-	51.351	11.544	-	-	-	-
Hacienda Pública por devolución de impuestos	18.975	18.310	-	-	3.984	10.807	-	-
Hacienda Pública por retenciones	11.306	1.791	-	-	-	-	-	-
Hacienda pública acreedora Impuesto sobre Sociedades	-	22	-	-	-	-	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	-	-	4.295	17.937	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	-	486	3.231	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	178	247	-	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	-	4.821	6.995	-	-
Total	30.281	20.123	51.351	11.544	13.764	39.217	40.184	51.920

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

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

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

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)
Saldo al 31-12-2007	11.544	51.920
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)
Saldo al 31-12-2008	51.351	40.184

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.

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 imponibles 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
Base imponible consolidada	322	223.606
Cuota íntegra	97	71.142
Deducciones	(3.729)	(7.784)
Cuota líquida	(3.632)	63.357
Retenciones y otros pagos	(21.661)	(45.420)
Impuesto sobre Sociedades a ingresar	(21.661)	17.937

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 imponibles negativas	(3.872)	(4.641)
Diferencias temporales no activadas	-	-
Eliminaciones de consolidación	7.984	15.694
Resultado contable ajustado	(34.029)	242.964
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)
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	(11.891)	70.373

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.

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	-
		34.662	19.583

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.

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
Total	320.232	486.496

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%
Total	617.607	131.078	5.054	(2.152)	751.587	100,00%

Para el ejercicio 2008:

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

El Grupo ha cerrado 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
Total	650.732	605.342

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	-
Total otros ingresos	41.110	28.151

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
	75.064	394.105

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
	60.401	84.965

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
	22.230	18.908

(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:

	Número medio de empleados				
	2007				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y Titulados Grado Superior	86	62	24	81	5
Técnicos y Titulados Grado Medio	39	31	8	35	4
Administrativos y asimilados	85	17	68	79	6
Resto personal asalariado	29	27	2	28	1
Total	239	137	102	223	16

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

e) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

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

	Miles de Euros	
	2008	2007
Entidades asociadas		
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	(3.500)	(2.587)
Ronda Norte Denia, S.L.	46	(46)
Total	(3.454)	(2.633)

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
Ingresos financieros:		
Intereses de activos financieros	4.419	4.095
Otros ingresos financieros	7.667	3.178
	12.086	7.273
Gastos financieros:		
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
Resultado financiero	(87.841)	(84.813)

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
Integración global:						
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 Constesti	(2.524)	-	(2.524)			
Realia Zarea	71	-	71			
Guillena Golf	(364)	-	(364)			
Integración Proporcional:						
Astaco, S.A.	(125)	-	(125)	27	-	27
Setecampos Sociedade Inmobiliaria, S.A.	407	-	407	153	-	153
Studio Residence Iberia – Inwestimentos 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.				-	-	-
Puesta en equivalencia:						
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	(3.121)	-	(3.121)	(2.307)	-	(2.307)
Ronda Norte Denia, S.L.	46	-	46	(46)	-	(46)
Total	(45.793)	17.183	(28.610)	140.444	28.614	169.058

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
Total	18.628	5.350

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)
Total	80.647	9.166

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
Total	137.162	578.873	84.118	662.991	682	97.932	98.614

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
Total	122.552	306.919	471.399	778.318	730	33.077	33.807

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.

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^{ème}. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de la Sociedad española REALIA PATRIMONIO, S.L.U., y de

las Sociedades rumanas REALIA CONTESTI, S.R.L. REALIA ROMANIA, S.R.L. y REALIA ZAREA, S.R.L.

- b) D. Íñigo Aldaz Barrera es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas REALIA Business, S.A., HERMANOS REVILLA, S.A., PLANIGESA, S.A., 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^{ème}. Por último, es Administrador Único de la Sociedad portuguesa REALIA BUSINESS PORTUGAL – UNIPESSOAL, LDA, y de las Sociedades polacas WILANOW REALIA POLSKA, ZOO y REALIA POLSKA INWESTYCJE SPOLKA, ZOO.

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

Durante 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.

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

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

29. Gestión de riesgos

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

Gestión de capital

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables a la vez que 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 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.

Los principales riesgos a reseñar son:

1.- RIESGOS FINANCIEROS

El concepto de riesgo financiero hace referencia a la variación que por factores de mercados y otros, tienen los instrumentos financieros contratados por el Grupo y su repercusión en los estados financieros.

La filosofía de gestión de riesgos del Grupo Realía Business es consistente con la estrategia de negocio, buscando en todo momento la máxima eficiencia y solvencia, para lo cual hay establecidos criterios estrictos de control y gestión de los riesgos financieros, consistentes en identificar, medir, analizar y controlar los riesgos incurridos por la operativa del Grupo, estando la política de riesgos correctamente integrada en la organización del mismo.

Siguiendo esta política de riesgos las coberturas realizadas por el Grupo Realía Business, en inicio, no tienen finalidad especulativa sino una finalidad exclusivamente de cobertura de la operación principal.

Dada la actividad del Grupo y las operaciones a través de las cuales ejecuta estas actividades, se encuentra actualmente expuesto a los siguientes riesgos financieros:

Riesgo de crédito

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

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a sus deudas comerciales y, en su caso, a deudas por arrendamientos. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección del Grupo en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. Asimismo, en la actividad de venta de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 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.

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)
Endeudamiento financiero neto	2.279.373	1.953.008
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
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto bancario / Valor mercado Activos (LTV)	44,3%
Ratio Cobertura	
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.

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
Empresas consolidadas por integración global								
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

	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 París	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
Total integración global				964.141	871.380	(73.172)	(14.789)	

Los cambios en el valor razonable de las coberturas de flujos de caja se imputan, netas del efecto impositivo, a reservas y se reconocen en los resultados del ejercicio en la medida en que la partida cubierta incide en la cuenta de resultados.

La valoración de los derivados financieros ha sido realizada por expertos en la materia, independientes al Grupo y a las entidades que le financian, a través de métodos y técnicas generalmente admitidos.

Test de eficacia de los derivados

Para la evaluación de la eficacia, se adaptan los test a la tipología de cobertura y a la naturaleza de los instrumentos utilizados.

En las coberturas de flujos de efectivo, en primer lugar se analiza, la existencia de una coincidencia plena de los términos críticos del instrumento de cobertura y el cubierto – importes, plazos, amortizaciones, índices de referencia, fechas de revisión, etc.-

En el caso de los IRS, en los que el Grupo Realia Business recibe un tipo variable equivalente al de la financiación cubierta y paga un tipo fijo, dado que el objetivo es reducir la variabilidad de los costes de la financiación, la estimación de la eficacia se realiza estimando la varianza de dichos costes anualizados tanto en la financiación cubierta original como en la cartera que combina dicha financiación con el instrumento de cobertura. Se considerará plenamente eficaz la cobertura siempre que se consiga una reducción de al menos el 80% de la varianza original de flujos. Esto es, que se consiga reducir la variabilidad de los flujos en un 80% o más con el instrumento utilizado. En caso contrario, el derivado será clasificado como especulativo, reconociéndose sus variaciones de valor en pérdidas y ganancias.

Derivados que no cumplen las condiciones de cobertura

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

Esto se produce cuando la cobertura no supera el test de efectividad, el cual exige que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta, directamente atribuibles al riesgo cubierto, se compensen con los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura. Cuando esto no ocurre los cambios de valor de los instrumentos catalogados como especulativos se imputan a la cuenta de resultados conjuntamente con la operación.

Incluimos, por tanto, en este epígrafe los derivados financieros que la empresa ha contratado con la finalidad de cobertura, pero que no pueden considerarse como tales según la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración" al no poder superar los test de eficacia que ésta exige. Los cambios en el valor razonable que sufren estos derivados se imputan a los epígrafes de la cuenta de resultados consolidada adjunta "Resultados por variaciones de valor de instrumentos financieros" o "Participación en el resultado de empresas asociadas", según corresponda.

Aquellas operaciones que no cumplen las condiciones contables de cobertura a 31 de diciembre de 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
Empresas consolidadas por Integración global					
Wilanow Realia					
Cros Currency Swap	4.200	4.200	345	(240)	06/03/2009
Cros Currency Swap	13.000	13.000	1.003	(862)	14/12/2009

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.

	CONSOLIDACION GLOBAL/PROPORCIONAL	
	- 100 P.B	+ 100 P.B
	mill €	mill €
IMPACTO RESULTADOS (DERIVADOS ESPECULATIVOS)	0,00	0,00
IMPACTO EN PATRIMONIO NETO (DERIVADOS DE COBERTURA)	(42,41)	39,72

El impacto que tendría en la cuenta de resultados del Grupo Realia Business un aumento y una disminución de 100 puntos básicos, en los tipos de interés del endeudamiento neto, una vez excluida aquella deuda asociada con contratos de cobertura, provocaría un coste de 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 Realia actúa en dos segmentos del mercado inmobiliario, como son la promoción de viviendas y el arrendamiento de inmuebles. Los principales riesgos de mercado que estos segmentos asumen se corresponden con el carácter cíclico de la actividad inmobiliaria que produce oscilaciones en la demanda y los precios, tanto en la promoción de viviendas como en el arrendamiento de inmuebles. El Grupo Realia mitiga dichos riesgos mediante la diversificación geográfica (tanto a nivel local como internacional) y de producto y un gestión proactiva de la actividad comercial.

3.- RIESGOS EN MATERIAS DE INDOLE LEGAL Y FISCAL:

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

4.- RIESGOS ECONOMICOS :

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

5.- RIESGOS EN MATERIA DE PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITAL E INFRACCIONES MONETARIAS:

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que el Grupo tiene implantado, de conformidad con la legislación aplicable, contando con el correspondiente Manual en el que se recogen las normas de orden interno relativos a esta materia y con un Órgano de Control, Información y Comunicación que mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Entidad como con los Servicios de Prevención.

6.- RIESGOS EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL:

Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes situaciones, que, ajustándose a la Norma que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad de REALIA Business, S.A. Asimismo, el Grupo REALIA cuenta con Bases de Datos dadas de alta en la Agencia de Protección de Datos, que cuentan con los medios de seguridad pertinentes, así como con un Responsable en esta materia.

7.- RIESGOS EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS:

El Grupo cumple con las exigencias de las diferentes Normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios. De hecho cuenta con modelos de contratos específicos para aquellas Comunidades Autónomas que tienen legislación específica en esta materia. Asimismo, el Grupo tiene por norma contestar a todas aquellas posibles reclamaciones que puedan llegar de organismos públicos de consumo, con un ánimo conciliador y reparador.

Además, REALIA Business, S.A. se ha dotado de una serie de herramientas para asegurar un comportamiento ético, entre las que destacan, además del la prevención del blanqueo de capitales a la que ya se ha hecho referencia, las siguientes:

El Reglamento Interno de Conducta fue aprobado en abril de 2007 por el Consejo de Administración de REALIA, centrado en materias relativas a los Mercados de Valores. El Reglamento Interno de Conducta determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con las operaciones, así como con el tratamiento, utilización y divulgación de información relevante, para favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades y la adecuada información y protección de los inversores. El Reglamento se aplica como mínimo a los Administradores y Directivos del Grupo REALIA, a los Asesores externos y al personal integrado en los Departamentos de Bolsa y Relaciones con los Inversores.

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

Anexo I

	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje Participación Efectiva Sociedad Titular	Coste Neto de la participación	Miles de Euros		
						Datos entidad participada 100%		Resultado antes de impuestos
						Capital	Reservas y Resultados	
Sociedades Consolidadas por Integración Global:								
Portfolio de G.A.C., SAU	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Patrimonio	Inmobiliaria	100,00%	16.015	16.000	(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)
Wlanow Realia, Sp Zoo (c)	Ul, Pulawska, 182 (Varsovia)	Realia Polska	Inmobiliaria	100,00%	387	433	(2.650)	(1.194)
Mindaza, SLU	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	51	60	(8)	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	12.034	147
Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris (d)	24, Place Vendôme (Paris)	Realia Patrimonio	Inmobiliaria	82,97%	481.551	31.239	200.837	(316)
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	72	72
S.C.I. Vendôme- Casanova (d)	24, Place Vendôme (Paris)	Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris	Inmobiliaria	99,99%	8.385	8.951	574	574
Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris 8 ^{ème} (d)	24, Place Vendôme (Paris)	Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris	Inmobiliaria	82,00%	40.212	30.000	26.939	24.800
Planigesa (e)	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Patrimonio	Inmobiliaria	71,00%	31.364	46.878	19.671	7.388
Fomento Inmobiliario Levantino, SL	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	51,00%	514	1.007	669	231
RyG 55 Promociones Alcarreñas, SL	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	56,69%	5.295	5.900	10.563	(1.213)
Noralia, SA	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	51,00%	2.907	5.700	11.852	(19.677)
Servicios Índice, SA	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	50,50%	6.498	8.000	2.777	(53)

Anexo I (Continuación)

	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje Participación Efectiva Sociedad Titular	Miles de Euros			
					Coste Neto Participación	Datos entidad participada (100%)		
						Capital	Reservas y Resultados	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. Povemei nr. 15-17 (Bucarest)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	589	941	(349)	(215)
Nasozena, S.L.	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Portfolio de G.A.C. Asuntos Generales Inmobiliarios	Inmobiliaria	45,00%	26.309	402	39.437	(39)
		Realia Rom Real State S.R.L.	Inmobiliaria	30,00%	17.541	402	39.437	(39)
Realia Contesti S.R.L. (f)	Str. Povemei nr 15-17 (Bucarest)	Realia Business	Inmobiliaria	1,00%	115	2.846	6.923	(115)
Realia Contesti S.R.L. (f)	Str. Povemei nr 15-17 (Bucarest)	Realia Rom Real State S.R.L.	Inmobiliaria	99,00%	9.568	2.846	6.923	(115)
Realia Zarea S.R.L. (g)	Str. Povemei nr 15-17 (Bucarest)	Realia Business	Inmobiliaria	1,00%	52	4.325	71	85
Realia Zarea S.R.L. (g)	Str. Povemei 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.

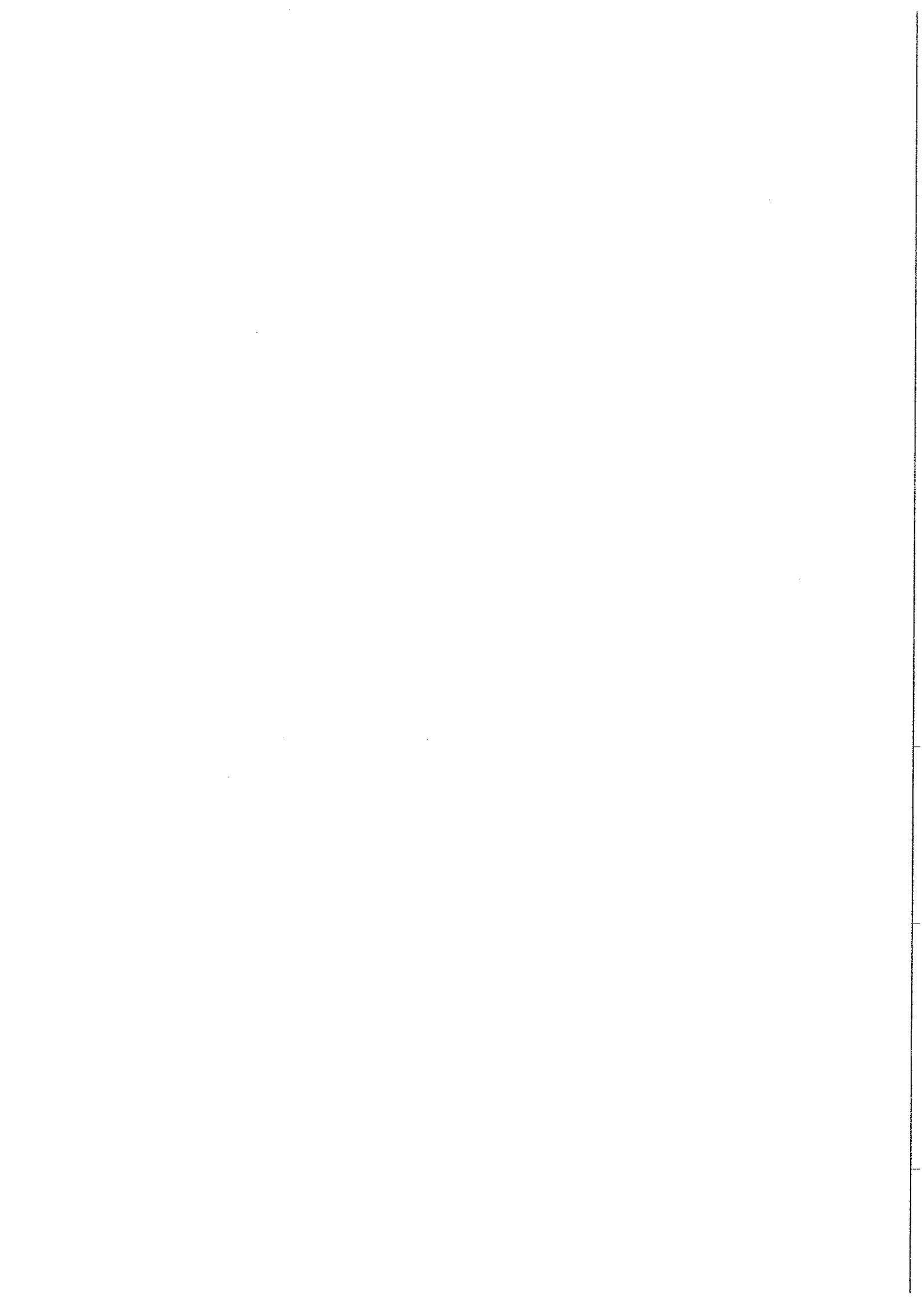
- (d) Sociedades pertenecientes al Subgrupo Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris. El valor de cotización de SJC de París al 31 de diciembre de 2008 y el medio del último trimestre de 2008 fue de 238,00 y 244,78 euros por acción respectivamente, lo que supondría unos valores de cartera de 381.327 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.

Anexo II

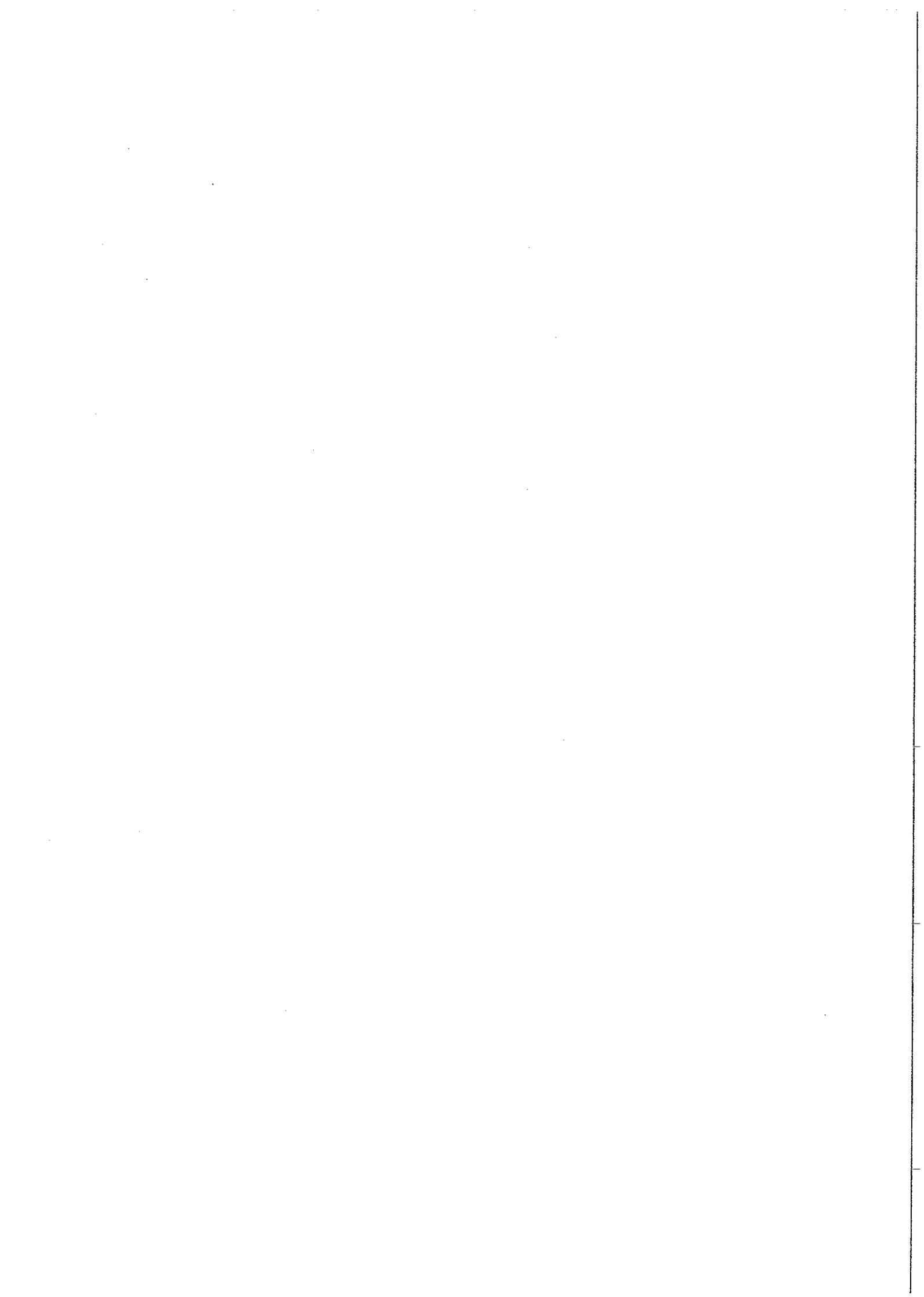
	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje participación efectiva sociedad titular	Miles de Euros			
					Coste Neto Participación	Datos entidad participada (100%)		
						Capital	Reservas y Resultados	Resultado antes de Impuestos
Sociedades Consolidadas por Integración Proporcional: Astaco, SA Satecampos, Sociedade Imobiliaria, SA Studio Residence Iberia Invetimentos Imob., SA Marina San Antonio Abad, SL Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, SL	Cl. General Pardiñas, 73 (Madrid) Avda. da Liberdade, 245 (Lisboa) R. de Meladas, 380 (Molezos- Sta. Mª de Feira- Portugal) Pº de la Castellana, 216 (Madrid) Cl. Claudio Coello, 91	Realia Business Realia Patrimonio Realia Business Portugal Realia Business Realia Business	Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria	50,00% 50,00% 50,00% 50,00% 33,36%	3.186 7.280 25 99 20.179	7.766 2.500 50 200 20	(1.394) 11.709 3.908 (2) 41.668	(153) 813 2.085 - (554)
Sociedades Consolidadas por el método de la participación: Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. Ronda Norte Denia, S.L.	Avda. Ortega y Gasset, 194-196 Málaga Avda. de Aragón, 30 – Valencia	Realia Business, S.A. Noralia, S.A. Realia Business, S.A.	Inmobiliaria Inmobiliaria	30,57% 5,59% 32,63%	61.401 29.902 143	27.800 27.800 475	(1.852) (1.852) (36)	(589) (589) 141

Anexo III

	Porcentaje de Participación	Miles de Euros		Sociedad en la que se integra
		Cifra de negocios global		
Uniones Temporales de Empresas Realia Business - Vallehermoso, UTE Realia Business, SA y Necso Entrecanales y Cubiertas UTE 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.
Comunidades de Bienes Residencial Turo del Mar, CB	50,00%	2.843		Realia Business, S.A.



**Informe de Gestión Consolidado
Correspondiente al Ejercicio 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 por 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 %

También en este año Realía Business, S.A. aumentó su participación en RyG-55 Promociones Alcarreñas, 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.
INGRESOS	468,8	813,0	-42,3%
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%
MARGEN BRUTO	244,1	404,9	-39,7%
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	—
GASTOS GENERALES	-32,4	-38,7	-16,3%
Área Patrimonio	-15,3	-13,7	11,3%
Área Promociones	-17,1	-25,0	-31,5%
EBITDA	211,7	366,2	-42,2%
Área Patrimonio	164,4	141,5	16,2%
Área Promociones	47,3	224,7	-78,9%

AMORTIZACIONES, PROVISIONES y OTROS	-115,4	-38,8	197,5%
Área Patrimonio	-36,3	-28,9	25,8%
Área Promociones	-79,1	-9,9	698,9%
BENEFICIO NETO DE EXPLOTACION (EBIT)	96,3	327,4	-70,6%
Área Patrimonio	128,0	113,1	13,2%
Área Promociones	-31,8	214,3	-114,8%
RESULTADO FINANCIERO NETO	-106,5	-89,7	18,7%
Área Patrimonio	-71,8	-57,7	24,4%
Área Promociones	-34,7	-32,0	8,4%
OTROS RESULTADOS	15,1	2,3	558,6%
Área Patrimonio	18,6	5,0	272,0%
Área Promociones	-3,5	-2,7	27,9%
PERDIDAS DETERIORO DE INMOVILIZADO	-45,5	0,0	--
Área Patrimonio	-41,9	0,0	--
Área Promociones	-3,6	0,0	--
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	-40,5	240,0	-116,9%
Área Patrimonio	33,0	60,4	-45,4%
Área Promociones	-73,5	179,6	-140,9%
IMPUESTOS DE SOCIEDADES	11,9	-70,4	-116,9%
Área Patrimonio	-9,9	-12,5	-20,9%
Área Promociones	21,8	-57,9	-137,6%
RESULTADO ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS	0,0	-0,6	-100,0%
Otros	0,0	-0,6	-100,0%
BENEFICIOS DESPUES DE IMPUESTOS	-28,6	169,0	-116,9%
Área Patrimonio	23,1	47,9	-51,8%
Área Promociones	-51,7	121,7	-142,5%
Otros	0,0	-0,6	-100,0%
BDI atribuible externos	-17,2	-28,6	-39,9%

Área Patrimonio	-14,5	-9,2	57,4%
Área Promociones	-2,7	-19,4	-86,1%
BDI ATRIBUIBLE DOMINANTE	-45,8	140,4	-132,6%
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:

- a) Fuerte contracción de los ingresos derivados de la entrega de viviendas 37 %, debido a la situación crítica del sector inmobiliario y financiero.
- b) Caída de operaciones de ventas de suelo, con un descenso del 83,6 % respecto de 2007.
- c) 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:

- a) 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.
- b) El margen por la rotación de activos ha sido menor en 2008 en un 23,9 % basado en la menor enajenación de activos.
- c) 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.
- d) 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.

Ebitda:

Interanualmente se ha reducido un 42,2 %, con aportaciones dispares, pues en el área de promociones 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 París, 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 París en el año 2007, así como por la venta de otros activos financieros en SIIC de París.

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 París, 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 aflorado ninguna plusvalía latente de los activos, tanto patrimoniales como de promoción.

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 ²)	498.581	493.295	1,1 %
Edificios en Curso (m ²)	224.488	257.853	(12,9) %
TOTAL m²	723.069	751.148	(3,7) %
% 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.€
Deuda Financiera Bancario Bruta	2.419,4 M.€
Tesorería	117,2 M.€
Equivalentes de tesorería	22,8 M.€
Deuda Financiera Bancaria Neta	2.279,4 M.€

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) %
TOTAL VALOR ACTIVOS	5.145,4	6.341,8	(18,9)

El valor total de los activos es con contenido 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:

MILLONES DE EUROS

Patrimonio neto atribuible 31/12/07	691
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)
Patrimonio neto atribuible 31/12/08	567

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 2008 (€/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 Realia 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.

Realia 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 Realia 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 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 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 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.

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. €, 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 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 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.

Riesgo de tipo de cambio

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

Investigación y Desarrollo:

La actividad productiva de Realía 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 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 ^a 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) y en la web de REALIA Business, S.A. (www.realia.es).

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

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.

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

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

Remoción de Consejeros:

Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados o cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal y estatutariamente. El Consejo de Administración no propondrá el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando 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 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.

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 m² ; b) edificio oficinas sito en C/Alfonso XII (Madrid), con 3.803 m² ; c) edificio oficinas sito en C/Musgo nº 1 y 3 (El Plantío-Madrid) con 5.382 m². y d) Centro Comercial Outlet sito en La Nora (Murcia) con una superficie de 13.807 m², 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 m².
- 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 m².

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 m².

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 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.

