

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

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



**BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**  
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2008	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2008
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>733.635</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>592.226</b>
Inmovilizado intangible	Nota 5	808	<b>FONDOS PROPIOS:</b>	Nota 12	
Aplicaciones informáticas		267	Capital		66.570
Otro inmovilizado intangible		541	Prima de emisión		216.851
Inmovilizado material	Nota 6	1.644	Reservas		360.629
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Nota 7	1.644	Legal y estatutarias		15.201
Inversiones inmobiliarias		12.069	Otras reservas		345.338
Terrenos		3.554	Acciones y participaciones en patrimonio propio		(42.008)
Construcciones		8.438	Resultado del ejercicio		7.418
Otras instalaciones		54	Dividendo a cuenta		(16.233)
Inmovilizado en curso y anticipos		25			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo pla:	Notas 9.1 y 9.3	681.000			
Instrumentos de patrimonio		680.793	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>95.239</b>
Otros activos financieros		207	Provisiones a largo plazo:	Nota 13	20.518
Activos por impuesto diferido	Nota 16.4	28.220	Deudas a largo plazo:	Nota 14.1	92
Otros activos no corriente:	Nota 11	14.354	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plaz	Nota 14.1	72.000
			Pasivos por impuesto diferido	Nota 16.5	2.627
			Periodificaciones a largo plazo		2
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.011.930</b>			<b>1.063.070</b>
Existencias	Nota 10	963.245	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>5.387</b>
Terrenos y solares		673.926	Provisiones a corto plazo:	Nota 13	408.303
Obras en curso de ciclo corto		120.851	Deudas a corto plazo	Notas 14.2 y 14.3	408.138
Obras en curso de ciclo larg		59.415	Deudas con entidades de crédito		165
Edificios construidos		188.974	Otros pasivos financieros		385.865
Anticipos a proveedores		3.512	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plaz		386.516
Otros		60	Deudas con entidades de crédito		18.369
Provisiones		(88.493)	Otras deudas con empresas del grupo y asociada:		263.495
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	Nota 11	23.717	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pag:	Nota 15	150.181
Clientes por ventas y prestaciones de servicio:		17.320	Proveedores		36.007
Clientes, empresas del grupo y asociadas:		689	Acreeedores varios		6.909
Deudores varios		1.432	Personal		499
Personal		2	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 16	2.665
Créditos con las Administraciones Públicas	Nota 16	10.264	Anticipos de clientes		67.224
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto pla:	Notas 9.2	9.371	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>1.750.535</b>
Créditos a empresas		9.371			
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9.2	769			
Instrumentos de patrimonio		189			
Créditos a empresas		7			
Otros activos financieros		573			
Periodificaciones a corto plazo		439			
Efectivo y otros activos líquidos equivalente		3.389			
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1.750.535</b>			

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



# REALIA BUSINESS, S.A.

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2008

(Miles de Euros)

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

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



# REALIA BUSINESS, S.A.

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

### **A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Miles de Euros)

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

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





REALIA BUSINESS, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2008

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones Propias	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de accionistas	Resultado del ejercicio	Dividendo	Dividendo a cuenta	Otros instrumentos de patrimonio	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones donaciones y legados	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2007	66.570	215.851	320.796	-	-	-	89.131	-	(65.872)	-	-	-	626.476
Ajustes por cambios de criterio 2007	-	-	20.357	(36.436)	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.079)
Ajustes por errores 2007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2008	66.570	215.851	341.153	(36.436)	-	-	89.131	-	(65.872)	-	-	-	610.357
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	7.418	-	-	-	-	-	7.418
Operaciones con accionistas:	-	-	19.471	-	-	-	(89.131)	3.788	65.872	-	-	-	-
- Distribución de resultado 2007	-	-	-	-	-	-	-	(3.788)	(16.233)	-	-	-	(20.021)
- Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	5	(5.573)	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.568)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2008	66.570	215.851	360.629	(42.009)	-	-	7.418	-	(16.233)	-	-	-	592.226

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



# REALIA BUSINESS, S.A.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2008

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2008
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(168.969)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(17.744)
Ajustes al resultado:		49.824
- Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	742
- Correcciones valorativas por deterioro	6	(40)
- Variación de provisiones	6, 7, 9, 3 y 10	78.654
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	6	28
- Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	9	5.541
- Ingresos financieros		(80.085)
- Gastos financieros		44.984
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(209.227)</b>
- Existencias	10	13.764
- Deudores y otras cuentas a cobrar	11	6.654
- Otros activos corrientes		(219)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	15	(227.248)
- Otros pasivos corrientes		(2.178)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>8.178</b>
- Pagos de intereses		(33.456)
- Cobros de dividendos		67.255
- Cobros de intereses		1.229
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(26.850)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(12.961)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(23.789)</b>
- Empresas del grupo y asociadas	9,3	(22.657)
- Inmovilizado intangible	5	(66)
- Inmovilizado material	6	(300)
- Inversiones inmobiliarias	7	(27)
- Otros activos financieros		(739)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>10.828</b>
- Empresas del grupo y asociadas	9,3	9.430
- Inmovilizado material	6	19
- Otros activos financieros		1.379
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>184.662</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(5.569)</b>
- Emisión de instrumentos de patrimonio		4
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	12	(5.903)
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	12	330
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>210.381</b>
- Emisión de deudas con entidades de crédito	14	36.827
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	14	335.565
- Emisión de otras deudas		151
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	14	101.714
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	14	(263.512)
- Devolución y amortización de otras deudas		(364)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>(20.150)</b>
- Dividendos	12	(20.150)
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV, AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>2.732</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		657
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.389

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



## **REALIA Business, S.A.**

Memoria del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2008

### **1. Actividad de la empresa**

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

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

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

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

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

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

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

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

### **2.1 Imagen fiel**

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

### **2.2 Principios contables**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### REALIA BUSINESS, S.A.

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

(Miles de Euros)

ACTIVO	Ejercicio 2007	PASIVO	Ejercicio 2007
<b>INMOVILIZADO:</b>		<b>FONDOS PROPIOS:</b>	
Inmovilizaciones inmateriales	993	Capital suscrito	66.670
Inmovilizaciones materiales	4.821	Prima de emisión	216.861
Construcciones para arrendamiento	3.062	Reservas	320.796
Construcciones para uso propio	-	Beneficio del ejercicio	89.131
Otros conceptos	5.096	Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(65.872)
Anticipos y construcciones en curso	-	Total fondos propios	626.476
Amortización acumulada	(3.297)		
Provisiones	(40)		
Inmovilizaciones financieras	672.180	<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	85
Acciones propias	15.261		
Deudores a largo plazo	17.629		
<b>Total Inmovilizado</b>	<b>710.874</b>	<b>PROVISIÓN PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	23.518
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>585</b>		
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>		<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO:</b>	
Existencias	1.086.716	Deudas con Entidades de crédito	191.677
Terrenos y solares	594.721	Empresas del Grupo y asociadas	382.347
Otros aprovisionamientos	60	Acreeedores por operaciones de tráfico	138.324
Promociones en curso de ciclo corto	198.117	Total acreedores a largo plazo	712.248
Promociones en curso de ciclo largo	166.784		
Edificios construidos	115.033	<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO:</b>	
Anticipos a proveedores	21.221	Deudas con Entidades de crédito	76.514
Provisión por depreciación	(9.220)	Empresas del Grupo y Asociadas	94.340
Deudores	31.866	Acreeedores comerciales	260.997
Inversiones financieras temporales	4.700	Otras deudas no comerciales	30.176
Tesorería	524	Provisiones para operaciones de tráfico	9.800
Ajustes por periodificación	1.043	Ajustes por periodificación	163
<b>Total activo circulante</b>	<b>1.124.848</b>	<b>Total acreedores a corto plazo</b>	<b>473.980</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.836.307</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.836.307</b>

# **REALIA BUSINESS, S.A.**

## **CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**

**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**

(Miles de Euros)

DEBE	Ejercicio 2007	HABER	Ejercicio 2007
<b>GASTOS:</b>		<b>INGRESOS:</b>	
Gastos de explotación-		Ingresos de explotación-	
Aprovisionamientos (Nota 22.b)	319.180	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 22.a)	464.389
Gastos de personal (Nota 22.c)	15.036	Aumento de existencias de productos en curso y terminados	67.537
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado (Notas 5 y 6)	875	Otros ingresos de explotación	4.507
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 22.d)	9.135		
Variación de la provisión para riesgos (Nota 20)	(99)		
Otros gastos de explotación	41.312		
	385.439		536.433
<b>Beneficios de explotación</b>	<b>160.994</b>		
Gastos financieros-		Ingresos financieros-	
Gastos financieros y gastos asimilados	29.747	Ingresos en participaciones de capital (Nota 7)	4.921
		Otros intereses e ingresos asimilados	2.232
			7.153
<b>Beneficios de las actividades ordinarias</b>	<b>128.400</b>		<b>22.694</b>
Pérdidas y gastos extraordinarios-		<b>Resultados financieros negativos</b>	
Variación de las provisiones de inmovilizado (Notas 6 y 7)	(145)	Beneficios e ingresos extraordinarios-	
Pérdidas procedentes del inmovilizado y cartera de control	1	Beneficios en enajenación de inmovilizado y cartera	
Gastos extraordinarios	27	de control (Notas 6 y 7)	389
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	-	Ingresos extraordinarios	22
	(117)	Ingresos de ejercicios anteriores	-
	628		411
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>128.928</b>	<b>Resultados extraordinarios negativos</b>	<b>-</b>
<b>Beneficios antes de impuestos</b>	<b>128.928</b>		
Impuesto sobre Sociedades (Nota 19)	39.797		
<b>Beneficio del ejercicio</b>	<b>89.131</b>		

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

## **2.5 Agrupación de partidas**

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

## **2.6 Cambios en criterios contables**

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

## **2.7 Corrección de errores**

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

## **3. Aplicación del resultado**

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

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

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

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

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

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

#### **4. Normas de registro y valoración**

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

##### **a) *Inmovilizado intangible***

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **b) Inmovilizado material**

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

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

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

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

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

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

#### **c) Inversiones inmobiliarias**

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

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

#### **d) Arrendamientos**

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

### **Arrendamiento operativo**

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **f.1) Activos financieros**

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

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

de la Dirección de la Sociedad, sobre la base de su valor razonable y de acuerdo con una estrategia establecida y documentada.

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

#### *Valoración inicial -*

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

#### *Valoración posterior -*

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

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

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

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

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

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

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

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

#### f.2) Pasivos financieros

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

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

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

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

#### f.3) Instrumentos de patrimonio

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

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

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

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

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

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

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

La Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades que se detallan en la Nota 9.3. Las principales magnitudes de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia correspondientes al ejercicio 2008 elaboradas de acuerdo con lo establecido en la Disposición Final Undécima de la Ley 62/2003 de 30 de diciembre, aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por la Unión Europea, son las siguientes:

	Miles de Euros
Total activo	3.809.375
Patrimonio neto:	
- De la Sociedad dominante	566.998
- De los accionistas minoritarios	268.460
Importe neto de la cifra de negocios	402.298
Resultado del ejercicio	
- De la Sociedad dominante	(45.793)
- De los accionistas minoritarios	17.183

#### **g) Existencias**

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

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

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

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o su valor de realización, si éste fuera menor. Al comienzo de las obras de la promoción, el coste activado en los terrenos se traspa a promociones en curso, comenzando el desarrollo de la misma.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. Se transfiere de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción así como aquellos asociados con su financiación. En 2008 la Sociedad ha cambiado un criterio contable prospectivamente y ha pasado a capitalizar gastos financieros como mayor valor de las existencias por importe de 10.996 miles de euros (véase Nota 10), registrándose vía "Gastos financieros capitalizados" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta.

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

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

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

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

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

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

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

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

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

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

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

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



#### **j) Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

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

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

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

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

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

#### **k) Provisiones y contingencias**

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

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

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

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

La Sociedad provisiona los gastos previstos desde la terminación de la promoción hasta la liquidación definitiva y vencimiento de la responsabilidad por defectos de calidad, vicios ocultos, reparaciones extraordinarias, costes del servicio postventa y otras contingencias en los inmuebles entregados, terminados y pendientes de venta. La estimación de la cobertura de garantías de reparación y atención de postventa de las promociones entregadas hasta la fecha, se realiza según el artículo 13.2.g. de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

**l) Indemnizaciones por despido**

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

**m) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

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

**n) Compromisos por pensiones**

La Sociedad mantiene un compromiso con los empleados de la misma, con al menos dos años de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. El Plan se encuentra adscrito al Fondo de Pensiones AhorroMadrid IX, cuyas Entidades Gestora y Depositaria son Caja Madrid de Pensiones, S.A., E.G.F.P. y Caja de Ahorros de Madrid, S.A., respectivamente. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones. La aportación acumulada total al 31 de diciembre de 2008 asciende a 3.818 miles de euros, ascendiendo el gasto del ejercicio a 516 miles de euros (véase Nota 17.4). Dichos compromisos por pensiones se encuentran cubiertos con una póliza de seguro para las aportaciones superiores a los límites establecidos por la Ley 35/2006. No existen otros planes de pensiones ni compromisos adicionales.

**o) Negocios conjuntos**

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

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

A continuación se presentan las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2008, de las Uniones Temporales de Empresas y Comunidades de Bienes:

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

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

**p) Transacciones con vinculadas**

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

**5. Inmovilizado intangible**

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

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

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

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

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

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

**6. Inmovilizado material**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Ubicación y uso:*

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

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

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

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

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

#### *Ingresos y gastos relacionados:*

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

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

## **8. Arrendamientos**

### **8.1. Arrendamiento operativo (arrendatario)**

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

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

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

## 8.2. Arrendamiento operativo (arrendador)

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

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

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

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

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

### 9.1 Inversiones financieras a largo plazo

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

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

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

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

## 9.2 Inversiones financieras a corto plazo

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

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

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

## 9.3 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

### 1) Participación:

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



2) Situación patrimonial:

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

(a) Cuentas anuales auditadas por Deloitte, S.L.  
(b) Cuentas anuales no auditadas.

### 3) Inversiones:

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

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

#### a) Adquisición de la Sociedad Realía Contesti, S.R.L.

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

El coste de la inversión de la Sociedad ha sido de 12.277 miles de euros.

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

Con fecha 21 de enero de 2008, la Sociedad, junto con Realía Rom Real Estate, S.R.L., constituyen la sociedad Realía Zarea, S.R.L. con domicilio en Bucarest (Rumanía).

El coste de la inversión de la Sociedad ha sido de 4.282 miles de euros.

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

Con fecha 20 de junio de 2008, la Sociedad constituye junto con Hato Verde Golf, con domicilio en Sevilla (España), S.L. la sociedad Guillena Golf, S.L., con una participación del 75%.

Con fecha 6 de agosto de 2008, la Sociedad adquiere el 25% restante de la participación en Guillena Golf, por un importe de 200 miles de euros. El importe total de la adquisición asciende a 800 miles de euros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**9.4.1 Información cualitativa**

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

a) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a sus deudas comerciales y, en su caso, a deudas por arrendamientos, puesto que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido, todo lo cual hace que el riesgo de crédito no sea significativo. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección de la Sociedad en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. Asimismo, en la actividad de venta de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. El 51% de la totalidad de dichos aplazamientos cuentan con garantía real o avales de entidades financieras.

b) Riesgo de liquidez:

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

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

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

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

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

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

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

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

## 10. Existencias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El detalle de los traspasos es el siguiente:

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

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

Al 31 de diciembre de 2008 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 11.864 miles de euros. Compromisos por importe de 10.644 miles de euros se han materializado con pagos de 3.357 miles de euros, que se encuentran registrados en la rúbrica "Anticipos a proveedores" del epígrafe de existencias del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2008.

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

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

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

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

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

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

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

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

El saldo de clientes en activos corrientes del balance de situación recoge los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos que vencerán durante el ejercicio 2009. Los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos cuyo vencimiento es posterior al año 2009, se encuentran recogidos en el epígrafe de "Otros activos no corrientes" en activos no corrientes del balance de situación adjunto. Los Administradores estiman que el importe registrado en libros de deudores se aproxima a su valor razonable.

#### **12. Patrimonio Neto y Fondos propios**

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

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

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

#### **Otras participaciones significativas**

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

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

#### **12.1 Reserva legal**

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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

#### **12.2 Acciones Propias**

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

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

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

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



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

### 12.3 Reserva indisponible

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

### 12.4 Prima de emisión

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

## 13 Provisiones y contingencias

### 13.1 Provisiones

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

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

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

### 13.2 Contingencias

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

## 14 Deudas (largo y corto plazo)

### 14.1 Pasivos financieros a largo plazo

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

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

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

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

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

#### 14.2 Pasivos financieros a corto plazo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **14.3 Otros pasivos financieros**

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

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

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

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

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

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

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

## 16 Administraciones Públicas y Situación fiscal

Desde el ejercicio 2007, la Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal, siendo la matriz del grupo fiscal. El grupo de consolidación fiscal, regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75 % del capital.

El número del grupo fiscal asignado es el n.º 135/07.

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

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

#### *Saldos deudores*

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

#### *Saldos acreedores*

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

### 16.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

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

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

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

Año Origen	Fecha Límite de Compensación	Miles de Euros
		2008
2008	2023	15.830
		15.830

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

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

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

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

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

#### 16.4 Activos por impuesto diferido registrados

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

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

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

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

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

	Vencimiento
Bases imponibles negativas	
Bases imponibles 2008	2023
Deducciones pendientes y otros	
Deducciones doble imposición y formación 2008	2018

#### 16.5 Pasivos por impuesto diferido

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

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

#### **16.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

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

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

### **17 Ingresos y gastos**

#### **17.1 Importe neto de la cifra de negocios**

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

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

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

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

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

### 17.2 Aprovisionamientos

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

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

### 17.3 Detalle de compras según procedencia

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

### 17.4 Cargas sociales

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

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

### 17.5 Ingresos y gastos financieros

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

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



## 18 Operaciones y saldos con partes vinculadas

### 18.1 Operaciones con vinculadas

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

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

### 18.2 Saldos con vinculadas

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Marín es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas REALIA Business, S.A., HERMANOS REVILLA, S.A., PLANIGESA, S.A., BOANE 2003, S.A.U., y de las Sociedades francesas SIIC DE PARIS y SIIC DE PARIS 8<sup>ème</sup>. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de la Sociedad española REALIA PATRIMONIO, S.L.U., y de las Sociedades rumanas REALIA CONTESTI, S.R.L. REALIA ROMANIA, S.R.L. y REALIA ZAREA, S.R.L.
- b) D. Íñigo Aldaz Barrera es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas REALIA Business, S.A., HERMANOS REVILLA, S.A., PLANIGESA, S.A., BOANE 2003, S.A.U. y de la Sociedad portuguesa STUDIO RESIDENCE IBERIA, S.A. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de las Sociedades españolas HALDURIA, S.L.U., MINDAZA, S.L.U., VALAISE, S.L.U. y de las Sociedades rumanas REALIA CONTESTI, S.R.L. REALIA ROMANIA, S.R.L. y REALIA ZAREA, S.R.L.; y representante de uno de los consejeros de las Sociedades francesas SIIC DE PARIS y SIIC DE PARIS 8<sup>ème</sup>. Por último, es Administrador Único de la Sociedad portuguesa REALIA BUSINESS PORTUGAL – UNIPessoal, LDA, y de las Sociedades polacas WILANOW REALIA POLSKA, ZOO y REALIA POLSKA INWESTYCJE SPOLKA, ZOO.

## 19 Información sobre medio ambiente

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

## 20 Otra información

### 20.1 *Personal*

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

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

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

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

## 20.2 Honorarios de auditoría

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

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

## 21 Hechos posteriores

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

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



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

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

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

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

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

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

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

### **PRINCIPALES ADQUISICIONES Y ENAJENACIONES DE INMOVILIZADO FINANCIERO:**

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

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

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

### **Comparabilidad de la Información:**

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

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

Algunas magnitudes significativas son:

### **Cifra de negocios:**

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

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

#### **Ebitda:**

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

#### **Amortizaciones y Provisiones:**

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

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

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

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

#### **Resultado Financiero Neto:**

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

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

#### **Resultado Neto:**

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

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

#### **Datos de cartera ventas:**

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

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



### **Situación Financiera:**

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

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

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

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

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

### **Valoración de Activos:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Acciones Propias**

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

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

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

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

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

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

#### **Riesgo de crédito**

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

#### **Riesgo de tipo de interés**

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

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

#### **Riesgo de liquidez**

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

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

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

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

#### **Riesgo de tipo de cambio**

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

#### **Investigación y Desarrollo:**

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

#### **INFORMACION CORPORATIVA:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No hay.

**e) Los pactos parasociales.**

Dos pactos:

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

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

Ese Plan incluye como principales aspectos, los siguientes:

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

- b) Estudiar la posibilidad de promover la incorporación a REALIA de algún nuevo socio, con participación significativa y estable, 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 Marín y D. Íñigo Aldaz Barrera, quienes tienen las facultades necesarias para el normal funcionamiento de la compañía. En cuanto a la posibilidad de emitir o recomprar acciones, la primera de esas facultades (emitir acciones) no la tiene ninguno de los miembros del Consejo de Administración; la segunda (recomprar) la tiene el Consejo de Administración en virtud del acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas en su sesión celebrada con carácter ordinario, el 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 las caídas de la cifra de negocios y el valor de los activos inmobiliarios.

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

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

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

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

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

### **Área de Patrimonio:**

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

Respecto al capítulo de desinversiones, éstas han sido:

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

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

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

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

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

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



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



# **INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO**

## **SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

### **DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR**

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2008

C.I.F.: A-81787889

Denominación social: REALIA BUSINESS, S.A.

## MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

### A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

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

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

NO

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

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

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos(*)	% sobre el total de derechos de voto
COMPAÑÍA MERIDIONAL DE INVERSIONES, S.A.	0	13.871.845	5,001
NORIEGA, S.A.	6.080.723	7.788.077	5,000

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

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

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

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

--	--	--	--

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	246.100	0	0,089
DOÑA CARMEN IGLESIAS CANO	1.182	0	0,000
CARTERA DEVA, S.A.	3.845	0	0,001
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	1.000	0	0,000
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	228.846	0	0,083
DOÑA MARIA ANTONIA LINARES LIÉBANA	3	0	0,000

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

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

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

**Tipo de relación :**

Societaria

**Breve descripción :**

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

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

**Tipo de relación :**

Societaria

**Breve descripción :**

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

--

Nombre o denominación social relacionados
RB BUSINESS HOLDING, S.L.

**Tipo de relación :**

Societaria

**Breve descripción :**

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

Nombre o denominación social relacionados
COMPAÑÍA MERIDIONAL DE INVERSIONES, S.A.

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

**Tipo de relación :**

Societaria

**Breve descripción :**

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

Nombre o denominación social relacionados
NORIEGA, S.A.

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

SI

**% de capital social afectado :**

51

**Breve descripción del pacto :**

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

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

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

NO

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

(VÉASE NOTA)

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

NO

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

A fecha de cierre del ejercicio:

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

(\*) A través de:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

NO

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

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

NO

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

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

NO

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

NO

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

## B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

### B.1 Consejo de Administración

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

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

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

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

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

Número total de consejeros	13
----------------------------	----

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

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

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

#### CONSEJEROS EJECUTIVOS

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

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

#### CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

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

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

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

#### CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

##### Nombre o denominación del consejero

DOÑA CARMEN IGLESIAS CANO

##### Perfil

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

##### Nombre o denominación del consejero

DON JOSE MARIA MAS MILLET

##### Perfil

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

##### Nombre o denominación del consejero

DOÑA MARIA ANTONIA LINARES LIÉBANA

##### Perfil

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

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

## OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

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

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

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

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

NO

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

SI

**Nombre del consejero**

DON JOSÉ AGUINAGA CÁRDENAS

**Motivo del cese**

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

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

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

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

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	BOANE 2003. S.A.	PRESIDENTE CONSEJO
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	HERMANOS REVILLA. S.A.	PRESIDENTE CONSEJO
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	PLANIGESA. S.A.	PRESIDENTE CONSEJO
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	REALIA CONTESTI. SRL	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	REALIA PATRIMONIO. S.L.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	REALIA ROMANIA. SRL	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	REALIA ZAREA. SRL	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	SIIC DE PARIS	PRESIDENTE / DIRECTOR GENERAL
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	SIIC DE PARIS 8EME	PRESIDENTE / DIRECTOR GENERAL
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	BOANE 2003. S.A.	CONSEJERO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	HALDURIA. S.L.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	HERMANOS REVILLA. S.A.	CONSEJERO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	MINDAZA. S.L.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	PLANIGESA. S.A.	CONSEJERO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	REALIA BUSINESS PORTUGAL. LDA	CONSEJERO

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	REALIA CONTESTI. SRL	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	REALIA POLSKA INWESTYCJE SPOLKA. ZOO	ADMINISTRADOR
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	REALIA ROMANIA. SRL	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	REALIA ZAREA. SRL	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	SIIC DE PARIS	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	SIIC DE PARIS 8EME	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	STUDIO RESIDENCE IBERIA. S.A.	CONSEJERO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	VALAISE. S.L.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	WILANOW REALIA SPOLKA. ZOO	ADMINISTRADOR

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

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



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

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

SI

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

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

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

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

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

a) En la sociedad objeto del presente informe:

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

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

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

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

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
----------------------	-------------------------

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

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

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

c) Remuneración total por tipología de consejero:

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

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

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

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

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

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

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

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

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

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	NO
---	----

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

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
<p>Los Estatutos Sociales de REALIA Business, S.A., los cuales fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en su sesión celebrada el día 12 de abril de 2007, establecen en su artículo 26o, relativo a la retribución, que el cargo de consejero es retribuido. La retribución consistirá en una cantidad anual, fija y en metálico, que será determinada por la Junta General. El Consejo de Administración, si así lo acuerda la Junta General, distribuirá entre sus miembros la retribución acordada por ésta, teniendo en cuenta las funciones y responsabilidades ejercidas por cada uno de ellos dentro del propio Consejo o de sus Comisiones Delegadas.</p> <p>Adicionalmente, y con independencia de la retribución contemplada en el párrafo anterior, se prevé la posibilidad de establecer sistemas de remuneración referenciados al valor de cotización de las acciones o que conlleven la entrega de acciones o de derechos de opción sobre acciones, destinados a los consejeros. La aplicación de dichos sistemas de retribución deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas, que determinará el valor de las acciones que se tome como referencia, el número de acciones a entregar a cada consejero, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el plazo de duración de este sistema de retribución y demás condiciones que estime oportunas.</p> <p>Asimismo, y previo cumplimiento de los requisitos legales, podrán establecerse sistemas de retribución similares para el personal (directivo o no) de la Sociedad.</p>

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

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

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

SI

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

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

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

SI

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones
<p>En cumplimiento de lo establecido en el artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración, el día 5 de junio de 2008, dicho Consejo sometió a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del Orden del Día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros, cuyo contenido es el siguiente:</p> <p><b>I - POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DEL GRUPO REALIA:</b></p> <p><b>I.1 - Retribución de los Consejeros:</b></p> <p>Los Estatutos Sociales de REALIA Business, S.A., en su artículo 26o, relativo a la Retribución, establecen lo siguiente:</p> <p>‘El cargo de consejero es retribuido. Esta retribución consistirá en una cantidad anual, fija y en metálico que será determinada por la junta general.</p> <p>El Consejo, si así lo acuerda la Junta, distribuirá entre sus miembros la retribución acordada por la Junta General, teniendo en cuenta las funciones y responsabilidades ejercidas por cada uno de ellos dentro del propio Consejo o de sus Comisiones Delegadas.</p> <p>Otros sistemas retributivos:</p> <p>Adicionalmente, y con independencia de la retribución contemplada en los párrafos anteriores, se prevé la posibilidad de establecer sistemas de remuneración referenciados al valor de cotización de las acciones o que conlleven la entrega de acciones o de derechos de opción sobre acciones, destinados a los consejeros. La aplicación de dichos sistemas de retribución deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas, que determinará el valor de las acciones que se tome como referencia, el número de acciones a entregar a cada consejero, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el plazo de duración de este sistema de retribución y demás condiciones que estime oportunas.</p> <p>Asimismo, y previo cumplimiento de los requisitos legales, podrán establecerse sistemas de retribución similares para el personal (directivo o no) de la Sociedad.</p> <p>Retribuciones de los consejeros ejecutivos:</p> <p>Las percepciones previstas en este artículo serán compatibles e independientes de los sueldos, retribuciones, indemnizaciones, o compensaciones de cualquier clase establecidos con carácter general o individual para aquellos miembros del consejo de administración que cumplan funciones ejecutivas, cualquiera que sea la naturaleza de su relación</p>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones**

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

¿Ha utilizado asesoramiento externo?



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

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

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

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

NO

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

Nombramiento de Consejeros:

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

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

Reelección de Consejeros:

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

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

#### Evaluación de Consejeros:

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

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

#### Remoción de Consejeros:

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

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

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

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

- a. Si se trata de Consejeros ejecutivos, cuando se cese en los puestos, cargos o funciones, a los que estuviere asociado su nombramiento como tales Consejeros ejecutivos.
- b. Si se trata de Consejeros dominicales, cuando el accionista cuyos intereses representen, transmita íntegramente o reduzca, en la debida proporción, la participación que tenía en la Sociedad.
- c. Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- d. Cuando el propio Consejo así lo solicite por mayoría de, al menos, dos tercios de sus miembros, en los siguientes casos:
  - (i) Si, por haber infringido sus obligaciones como Consejeros, resultaren gravemente amonestados por el Consejo, previa propuesta o informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; o
  - (ii) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad.

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

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

SI

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

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

SI

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

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

NO

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

**Descripción del acuerdo :**

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

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

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

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

NO

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

NO

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

NO

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

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

NO

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

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

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

SI

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

Señale los principales procedimientos
<p>su apartado 4.h establece como una de las funciones de dicha Comisión, informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género, y velar para que al proveerse nuevas vacantes se apliquen procedimientos que permitan una selección equilibrada de los integrantes del Consejo, teniendo en cuenta las recomendaciones de buen gobierno corporativo vigentes en cada momento.</p> <p>En concreto, REALIA Business, S.A. cuenta con 3 Consejeras en su Consejo de Administración.</p>

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

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

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

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

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

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

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

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

% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	15,380
--	--------

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

SI

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

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

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

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

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

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

NO

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

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

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

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

SI

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

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

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

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

Asimismo, corresponde a este Comité:

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

informes de gestión, individuales y consolidados, y de la información financiera periódica que se difunda a los mercados;

- Informar al Consejo sobre la información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente;

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

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

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

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

NO

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

SI

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

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

NO

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



	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	6	6

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

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

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

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

SI

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

Detalle del procedimiento
<p>El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.</p> <p>2. La solicitud de contratar asesores o expertos externos ha de ser formulada al Presidente de REALIA y será autorizada por el Consejo de Administración si, a juicio de éste:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. es necesaria para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros independientes;</li> <li>b. su coste es razonable, a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de REALIA; y</li> <li>c. la asistencia técnica que se recaba no puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de REALIA.</li> </ul> <p>3. En el supuesto de que la solicitud de auxilio de expertos fuere efectuada por cualquiera de las Comisiones del Consejo, no podrá ser denegada, salvo que éste por mayoría de sus componentes considere que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 2 de este artículo.</p>

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

SI

Detalle del procedimiento
<p>El artículo 41 del Reglamento del Consejo de Administración relativo a las Sesiones de éste, establece el siguiente procedimiento:</p> <p>1. El Consejo de Administración se reunirá con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siempre que lo requiera el interés de REALIA. El propio Consejo elaborará un programa de fechas y asuntos al inicio del ejercicio. El programa podrá ser modificado por acuerdo del propio Consejo o por decisión del Presidente, que pondrá la modificación en conocimiento de los Consejeros con una antelación no inferior a diez días a la fecha inicialmente prevista para la celebración de la sesión, o a la nueva fecha fijada en sustitución de aquélla, si ésta última fuese anterior.</p> <p>Asimismo, el Consejo se reunirá siempre que lo soliciten dos de sus miembros (en cuyo caso se deberá celebrar dentro de los 4 días siguientes a la recepción de la petición) o a iniciativa del Presidente, o quien haga sus veces.</p> <p>2. La convocatoria de las sesiones ordinarias se efectuará por carta, e-mail, fax, o telegrama, y estará autorizada con la firma del Presidente o la del Secretario o Vicesecretario, por orden del Presidente.</p> <p>Sin perjuicio de lo que se establece en el artículo 24 de los Estatutos Sociales, se procurará que la convocatoria se realice con una antelación no inferior a diez días. Junto con la convocatoria de cada reunión se incluirá siempre el orden del día de la sesión y la documentación pertinente para que los miembros del Consejo puedan formar su opinión y, en su caso, emitir su voto en relación con los asuntos sometidos a su consideración.</p> <p>En caso de urgencia, apreciada libremente por el Presidente, la antelación mínima de la convocatoria será de 24 horas, debiendo en este caso, el orden del día de la reunión limitarse a los puntos que hubieran motivado la urgencia.</p> <p>3. El Presidente decidirá sobre el orden del día de la sesión. Los Consejeros podrán solicitar al Presidente la inclusión de asuntos en el orden del día, y el Presidente estará obligado a dicha inclusión cuando la solicitud se hubiese formulado, al menos, por tres Consejeros, o por cualquiera de las Comisiones del Consejo, con una antelación no inferior a trece días de la fecha prevista para la celebración de la sesión.</p> <p>Cuando a solicitud de los Consejeros se incluyeran puntos en el Orden del Día, los Consejeros que hubieren requerido dicha inclusión deberán, bien remitir junto con la solicitud la documentación pertinente, bien identificar la misma, con el fin</p>

Detalle del procedimiento
<p>de que sea remitida a los demás miembros del Consejo de Administración.</p> <p>Se procurará, dado el deber de confidencialidad de cada Consejero, que la importancia y naturaleza reservada de la información no pueda servir de pretexto -salvo circunstancias excepcionales apreciadas por el Presidente- a la inobservancia de esta regla.</p> <p>4. Podrán celebrarse reuniones del Consejo mediante multiconferencia telefónica, videoconferencia o cualquier otro sistema análogo, de forma que uno o varios de los consejeros asistan a dicha reunión mediante el indicado sistema. A tal efecto, la convocatoria de la reunión, además de señalar la ubicación donde tendrá lugar la sesión física, a la que deberá concurrir el Secretario del Consejo, deberá mencionar que a la misma se podrá asistir mediante conferencia telefónica, videoconferencia o sistema equivalente, debiendo indicarse y disponerse de los medios técnicos precisos a este fin, que en todo caso deberán posibilitar la comunicación directa y simultánea entre todos los asistentes.</p> <p>Por otro lado, el artículo 31 del Reglamento del Consejo de Administración, dispone literalmente lo siguiente:</p> <p>1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros externos pueden solicitar la contratación con cargo a REALIA de asesores legales, contables, financieros u otros expertos.</p> <p>El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.</p> <p>2. La solicitud de contratar asesores o expertos externos ha de ser formulada al Presidente de REALIA y será autorizada por el Consejo de Administración si, a juicio de éste:</p> <p>a. es necesaria para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros independientes;</p> <p>b. su coste es razonable, a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de REALIA; y</p> <p>c. la asistencia técnica que se recaba no puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de REALIA.</p> <p>3. En el supuesto de que la solicitud de auxilio de expertos fuere efectuada por cualquiera de las Comisiones del Consejo, no podrá ser denegada, salvo que éste por mayoría de sus componentes considere que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 2 de este artículo.</p>

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

SI

Explique las reglas
<p>Descrito en el apartado B.1.20.</p> <p>El artículo 20.2 del Reglamento del Consejo de Administración prevé que los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:</p> <p>(i)</p> <p>(ii) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad.</p> <p>Asimismo, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 29 del Reglamento, relativo al deber de información de los consejeros, éstos están obligados a informar de las causas penales en las que aparezca como imputado, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. Si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno</p>

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

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

NO

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

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

## B.2 Comisiones del Consejo de Administración

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

### COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

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

**COMITÉ DE AUDITORÍA**

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

**COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES**

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

**COMISIÓN DE OPERACIONES VINCULADAS**

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

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

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

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

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

**Denominación comisión**

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

**Breve descripción**

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

Composición, nombramiento y cese:

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

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

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

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

Competencias:

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene las siguientes funciones:

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

- b. Informar las propuestas de cese de los miembros del Consejo y de las Comisiones.
- c. Verificar el carácter de cada consejero y revisar que cumple los requisitos para su calificación como ejecutivo, independiente o dominical.
- d. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- e. Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- f. Informar anualmente sobre el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la sociedad.
- g. Informar los nombramientos y ceses del Secretario del Consejo y de los altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- h. Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género, y velar para que al proveerse nuevas vacantes se apliquen procedimientos que permitan una selección equilibrada de los integrantes del Consejo, teniendo en cuenta las recomendaciones de buen gobierno corporativo vigentes en cada momento.
- i. Proponer al Consejo la política de retribución de los consejeros y altos directivos.
- j. Proponer al Consejo la retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
- k. Proponer al Consejo las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- l. Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- m. Elaborar y llevar un registro de situaciones de Consejeros y Altos Directivos de REALIA, y recibir y custodiar en ese registro las informaciones personales que le faciliten los Consejeros.
- n. Recibir la información que suministren los consejeros en el supuesto previsto en el artículo 24.2 del Reglamento del Consejo de Administración (Las personas que, bajo cualquier forma tengan intereses opuestos a los de la sociedad, cesarán en su cargo a petición de cualquier socio y por acuerdo de la Junta General).
- o. Informar sobre el aprovechamiento en beneficio de un Consejero de oportunidades de negocio o el uso de activos del Grupo de Sociedades, previamente estudiadas y desestimadas por el Grupo REALIA.

**Funcionamiento:**

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

Estará obligado a asistir a las sesiones de la Comisión y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo y del personal del Grupo REALIA que fuese requerido a tal fin.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.

Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrán ser asistidos, durante la celebración de sus sesiones, por las personas que, con la cualidad de asesores y hasta un máximo de dos por cada miembro de dicha Comisión, consideren conveniente. Tales asesores asistirán a las reuniones con voz, pero sin voto.

Igualmente, para el mejor cumplimiento de sus funciones la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos, a cuyo efecto será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de Administración en relación con el auxilio de expertos (desarrollado en el apartado B.1.41.).

El Secretario auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento de la Comisión ocupándose de reflejar debidamente en las actas el desarrollo de las sesiones y el contenido de las deliberaciones. De cada sesión se levantará acta que será firmada por los miembros de la Comisión que hayan asistido a la misma. El acta será remitida a todos los miembros del Consejo.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá consultar al Presidente ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y a los altos directivos. Cualquier consejero podrá solicitar de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

El Presidente de la Comisión dará cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a la reunión de la Comisión, de su actividad y responderá del trabajo realizado. Anualmente, la Comisión elevará un informe al Consejo sobre su funcionamiento.

#### **Denominación comisión**

COMISIÓN DE OPERACIONES VINCULADAS

#### **Breve descripción**

COMISIÓN DE OPERACIONES VINCULADAS:

(Artículo 46 del Reglamento del Consejo de Administración)

Composición, nombramiento y cese:

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

Al menos, la mayoría de los miembros de la Comisión de Operaciones Vinculadas estará compuesta por Consejeros independientes. No podrán ser miembros de la Comisión de Operaciones Vinculadas los consejeros dominicales.

La Comisión de Operaciones Vinculadas designará de entre sus miembros independientes, un Presidente. También designará un Secretario, el cual podrá no ser miembro de la misma.

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

Competencias:

La Comisión de Operaciones Vinculadas tiene las siguientes funciones:

- a. Supervisar el cumplimiento del Contrato Marco.
- b. Informar sobre todas aquellas operaciones que tengan la condición de vinculadas, a tenor de lo dispuesto en el artículo 25.4 de este Reglamento.

Funcionamiento:

El Secretario auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento de la Comisión ocupándose de reflejar debidamente en las actas el desarrollo de las sesiones y el contenido de las deliberaciones.

Los consejeros ejecutivos que formen parte de la Comisión de Operaciones Vinculadas, deberán abstenerse de intervenir y de votar en las operaciones vinculadas que les afecten.



Para el mejor cumplimiento de sus funciones la Comisión de Operaciones Vinculadas podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos, a cuyo efecto será de aplicación lo dispuesto en el artículo 31 de este Reglamento.

**Denominación comisión**

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

**Breve descripción**

COMISIÓN EJECUTIVA:

(Artículo 25 de los Estatutos Sociales y 43 del Reglamento del Consejo de Administración)

Composición, nombramiento y cese:

La Comisión Ejecutiva estará constituida por un mínimo de cinco miembros y un máximo de diez. Serán Presidente y Secretario de la Comisión el Presidente y el Secretario, respectivamente, del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración designará los Administradores que han de integrar la Comisión Ejecutiva.

Los miembros de la Comisión Ejecutiva cesarán cuando lo hagan en su condición de Consejero o cuando así lo acuerde el Consejo.

Las vacantes que se produzcan serán cubiertas a la mayor brevedad por el Consejo de Administración.

Competencias:

El Consejo podrá delegar permanentemente en la Comisión Ejecutiva todas las facultades que competen al Consejo de Administración, salvo aquellas cuya competencia tenga reservadas por ministerio de la Ley, de los estatutos sociales o del propio Reglamento del Consejo de Administración. Por excepción, la Comisión Ejecutiva podrá adoptar las decisiones que a continuación se relacionan, cuando existan razones de urgencia, y con posterior ratificación del Consejo en pleno:

i) A propuesta del Presidente o del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.

iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General. A estos efectos, se entiende comprendida la aprobación de inversiones, desinversiones, créditos, préstamos, líneas de avales o fianzamiento y cualquier otra facilidad financiera cuyo importe unitario sea superior a dieciocho millones (18.000.000) de euros.

v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

vi) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ('operaciones vinculadas'), previo informe de la Comisión de Operaciones Vinculadas.

Funcionamiento:

La Comisión Ejecutiva celebrará sus sesiones ordinarias con periodicidad mensual, excluido el mes de agosto, pudiendo reunirse con carácter extraordinario cuando lo requieran los intereses sociales. En este sentido, se reunirá cuantas veces sea convocada por su Presidente (por propia iniciativa), o en su caso, Vicepresidente que le sustituya, pudiendo asistir a sus sesiones, para ser oída, cualquier persona, sea o no extraña a la sociedad, que sea convocada al efecto, por acuerdo de la propia Comisión o del Presidente de la misma, a los efectos que

se determinen, en razón de la finalidad del asunto de que se trate. Igualmente, será convocada necesariamente en los casos en que lo pidan, al menos, dos de sus componentes.

Las convocatorias se harán por carta, email, telegrama, telefax o fax que justifique la recepción por el consejero convocado, con un mínimo de 24 horas. No obstante, se procurará que, salvo urgencia justificada, la convocatoria se haga con una antelación no inferior a diez días. Junto con la convocatoria de cada reunión, se remitirá a los miembros de la Comisión Ejecutiva la documentación pertinente para que puedan formar su opinión y emitir su voto.

La Comisión Ejecutiva quedará válidamente constituida con la asistencia, presentes o representados, de, al menos, la mayoría de sus miembros; y adoptará sus acuerdos por mayoría absoluta de sus miembros. Los miembros de la Comisión podrán delegar su representación en otro de ellos, pero ninguno podrá asumir más de dos representaciones, además de la propia.

Los acuerdos de la Comisión se llevarán en un libro de actas, que será firmado, para cada una de ellas, por el Presidente y el Secretario o, en su caso, por quienes hayan desempeñado estas funciones, en la sesión de que se trate.

El Consejo tendrá siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Ejecutiva. Todos los miembros del Consejo recibirán copia de las actas de las sesiones de la Comisión Ejecutiva.

#### **Denominación comisión**

COMITÉ DE AUDITORÍA

#### **Breve descripción**

COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL:

(Artículo 27 de los Estatutos Sociales, 44 del Reglamento del Consejo de Administración y Título VIII del Reglamento Interno de Conducta)

#### **Composición, nombramiento y cese:**

La Sociedad tendrá un Comité de Auditoría y Control, compuesto por un mínimo de tres y un máximo de cinco Consejeros, nombrados por el Consejo de Administración por un período no superior al de su mandato como Consejeros y sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente, en la medida en que también lo fueran como Consejeros. Todos los miembros del Comité de Auditoría y Control deberán ser Consejeros externos. Los miembros del Comité de Auditoría y Control, y de forma especial su presidente, se designarán teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

El Comité elegirá de entre sus miembros no ejecutivos un Presidente, pudiendo elegir, además, un Vicepresidente. La duración de estos cargos no podrá exceder de cuatro años ni de la de sus mandatos como miembros del Comité, pudiendo ser reelegidos una vez transcurrido al menos un año desde su cese.

Actuará como Secretario, y en su caso Vicesecretario, la persona que, sin precisar la cualidad de Consejero, designe el Comité.

#### **Competencias:**

El Comité de Auditoría y Control supervisará la auditoría interna, que velará por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno. El responsable de la función de auditoría interna presentará al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informará directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someterá al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Al Comité de Auditoría y Control le corresponden las siguientes funciones:

a. En relación con los sistemas de información y control interno:

(i) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

(ii) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

(iii) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

(iv) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

b. En relación con el auditor externo:

(i) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.

(ii) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.

(iii) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:

- La sociedad comunicará como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañará de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

- Se asegurará de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;

- En caso de renuncia del auditor externo, el Comité examinará las circunstancias que la hubieran motivado.

(iv) Respecto del grupo REALIA, el Comité favorecerá que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

c. En relación con otras funciones, corresponde al Comité de Auditoría y Control:

(i) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.

(ii) Supervisar el proceso de elaboración de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión, individuales y consolidados, para su formulación por el Consejo de acuerdo con la Ley.

(iii) Informar al Consejo, para su formulación de acuerdo con la ley, sobre la corrección y fiabilidad de las cuentas anuales e informes de gestión, individuales y consolidados, y de la información financiera periódica que se difunda a los mercados.

(iv) Evacuar informes sobre las propuestas de modificación del Reglamento del Consejo de Administración.

(v) Decidir lo que proceda en relación con los derechos de información de los Consejeros que acudan a este Comité, de acuerdo con lo establecido en el artículo 30 del Reglamento del Consejo de Administración (desarrollado en el apartado B.1.42.).

(vi) Emitir los informes y las propuestas que le sean solicitados por el Consejo de Administración o por el Presidente de éste y los que estime pertinentes para el mejor cumplimiento de sus funciones.

(vii) Realizar los informes y actuaciones que se describan en el Contrato Marco y las funciones que se describen en el Reglamento Interno de Conducta.

d. Informar al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos:

(i) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.

(ii) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

**Funcionamiento:**

El Comité de Auditoría y Control se reunirá como mínimo trimestralmente y, además, cada vez que lo convoque su Presidente, o a instancia de dos de sus miembros. Anualmente, el Comité elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo de Administración.

Estará obligado a asistir a las sesiones del Comité y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo y del personal del Grupo REALIA que fuese requerido a tal fin, e incluso disponer que los empleados comparezcan sin presencia de ningún otro directivo. También podrá requerir el Comité la asistencia a sus sesiones de los Auditores de Cuentas de REALIA.

Igualmente, para el mejor cumplimiento de sus funciones, el Comité podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos, a cuyo efecto será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de Administración en relación con el auxilio de expertos (desarrollado en el apartado B.1.41.)

El Comité de Auditoría y Control tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.

Los miembros del Comité de Auditoría y Control podrán ser asistidos, durante la celebración de sus sesiones, por las personas que, con la cualidad de asesores y hasta un máximo de dos por cada miembro del Comité, consideren conveniente. Tales asesores asistirán a las reuniones con voz, pero sin voto.

El Secretario auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento del Comité, ocupándose de reflejar debidamente en las actas, el desarrollo de las sesiones y el contenido de las deliberaciones. De cada sesión el Secretario o quien ejerza sus funciones levantará acta que será firmada por los miembros del Comité que hayan asistido a la misma. El acta será remitida a todos los miembros del Consejo.

El Presidente del Comité dará cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a la reunión del Comité, de su actividad y responderá del trabajo realizado. Anualmente, la Comisión elevará un informe al Consejo sobre su funcionamiento.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

**Denominación comisión**

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

**Breve descripción**

Ver apartado B.2.3

**Denominación comisión**

COMISIÓN DE OPERACIONES VINCULADAS

**Breve descripción**

Ver apartado B.2.3

**Denominación comisión**

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

**Breve descripción**

Ver apartado B.2.3

**Denominación comisión**

COMITÉ DE AUDITORÍA

**Breve descripción**

Ver apartado B.2.3

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

**Denominación comisión**

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

**Breve descripción**

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se encuentra regulada en el artículo 45 del Reglamento del Consejo de Administración (cuyo contenido ha quedado exhaustivamente detallado en el punto B.2.3 anterior). Este documento puede ser consultado en la web de la Sociedad ([www.realia.es](http://www.realia.es)).

El artículo 41.6 del Reglamento establece la obligación del Consejo de Administración de evaluar su propio funcionamiento durante el ejercicio anterior, valorando la calidad de sus trabajos, evaluando la eficacia de sus reglas y, en su caso, corrigiendo aquellos aspectos que se hayan revelado poco funcionales. Además, el Consejo evaluará el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo o primer ejecutivo de la sociedad, partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; y el funcionamiento de las Comisiones del Consejo, partiendo del informe que éstas le eleven.

En cumplimiento de dicha obligación, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones elevó al Consejo de Administración dos Informes:

1. En uno evaluó el desempeño de sus funciones por parte del Presidente y Primer Ejecutivo de la Sociedad durante el ejercicio 2007. El criterio básico empleado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones para efectuar la evaluación del desempeño de sus funciones por el Presidente, fue el análisis de sus actuaciones desde el punto de vista de su conformidad con lo establecido en los documentos corporativos de la Sociedad, fundamentalmente los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración. De dicha evaluación se concluyó que el Presidente ha dado cumplimiento a sus funciones como máximo representante del Consejo de Administración y Primer Ejecutivo de la Sociedad, atendiendo a los principios de Buen Gobierno Corporativo contenidos en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración.

2. En el otro evaluó su propia actividad durante el ejercicio 2007. Dicha evaluación se llevó a cabo a través de un proceso formal de valoración de múltiples aspectos que inciden en la eficacia y calidad de las actuaciones y toma de decisiones por parte de la Comisión, así como en la contribución de sus miembros al desempeño de las funciones de la misma. Se pudo concluir, por tanto, que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se organiza y funciona de una manera adecuada y eficiente, atendiendo en todo momento a los criterios establecidos en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración.

**Denominación comisión**

COMISIÓN DE OPERACIONES VINCULADAS

**Breve descripción**

La Comisión de Operaciones Vinculadas se encuentra regulada en el artículo 46 del Reglamento del Consejo de Administración (cuyo contenido ha quedado exhaustivamente detallado en el punto B.2.3 anterior). Este

documento puede ser consultado en la web de la Sociedad ([www.realia.es](http://www.realia.es)).

El artículo 41.6 del Reglamento establece la obligación del Consejo de Administración de evaluar su propio funcionamiento durante el ejercicio anterior, valorando la calidad de sus trabajos, evaluando la eficacia de sus reglas y, en su caso, corrigiendo aquellos aspectos que se hayan revelado poco funcionales. Además, el Consejo evaluará el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo o primer ejecutivo de la sociedad, partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; y el funcionamiento de las Comisiones del Consejo, partiendo del informe que éstas le eleven.

En cumplimiento de dicha obligación, la Comisión de Operaciones Vinculadas elevó al Consejo de Administración un Informe evaluando su actividad durante el ejercicio 2007. Dicha evaluación se llevó a cabo a través de un proceso formal de valoración de múltiples aspectos que inciden en la eficacia y calidad de las actuaciones y toma de decisiones por parte de la Comisión, así como en la contribución de sus miembros al desempeño de las funciones de la misma. Se puede concluir, por tanto, que la Comisión de Operaciones Vinculadas se organiza y funciona de una manera adecuada y eficiente, atendiendo en todo momento a los criterios establecidos en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración.

#### **Denominación comisión**

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

#### **Breve descripción**

La Comisión Ejecutiva se encuentra regulada en el artículo 43 del Reglamento del Consejo de Administración y en el artículo 25 de los Estatutos Sociales (cuyo contenido ha quedado exhaustivamente detallado en el punto B.2.3 anterior). Ambos documentos pueden ser consultados en la web de la Sociedad ([www.realia.es](http://www.realia.es)).

El artículo 41.6 del Reglamento establece la obligación del Consejo de Administración de evaluar su propio funcionamiento durante el ejercicio anterior, valorando la calidad de sus trabajos, evaluando la eficacia de sus reglas y, en su caso, corrigiendo aquellos aspectos que se hayan revelado poco funcionales. Además, el Consejo evaluará el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo o primer ejecutivo de la sociedad, partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; y el funcionamiento de las Comisiones del Consejo, partiendo del informe que éstas le eleven.

En cumplimiento de dicha obligación, la Comisión Ejecutiva elevó al Consejo de Administración un Informe evaluando su actividad durante el ejercicio 2007. Dicha evaluación se llevó a cabo a través de un proceso formal de valoración de múltiples aspectos que inciden en la eficacia y calidad de las actuaciones y toma de decisiones por parte de la Comisión, así como en la contribución de sus miembros al desempeño de las funciones de la misma.

Conclusiones: la Comisión Ejecutiva asume y desempeña responsablemente las funciones y competencias que le son delegadas por el Consejo de Administración, atendiendo de forma diligente y eficaz los asuntos de la Sociedad que requieren una atención y seguimiento constante.

#### **Denominación comisión**

COMITÉ DE AUDITORÍA

#### **Breve descripción**

El Comité de Auditoría y Control se encuentra regulado en el artículo 44 del Reglamento del Consejo de Administración, en el artículo 25 de los Estatutos Sociales y en el Título VIII del Reglamento Interno de Conducta (cuyo contenido ha quedado exhaustivamente detallado en el punto B.2.3 anterior). Dichos documentos pueden ser consultados en la web de la Sociedad ([www.realia.es](http://www.realia.es)).

El artículo 41.6 del Reglamento establece la obligación del Consejo de Administración de evaluar su propio funcionamiento durante el ejercicio anterior, valorando la calidad de sus trabajos, evaluando la eficacia de sus reglas y, en su caso, corrigiendo aquellos aspectos que se hayan revelado poco funcionales. Además, el Consejo evaluará el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo o primer ejecutivo de la sociedad, partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; y el funcionamiento de las Comisiones del Consejo, partiendo del informe que éstas le eleven.

En cumplimiento de dicha obligación, el Comité de Auditoría y Control elevó al Consejo de Administración un

Informe evaluando su actividad durante el ejercicio 2007. Dicha evaluación se llevó a cabo a través de un proceso formal de valoración de múltiples aspectos que inciden en la eficacia y calidad de las actuaciones y toma de decisiones por parte del Comité, así como en la contribución de sus miembros al desempeño de las funciones del mismo. Cabe afirmar, como consecuencia, que el Comité de Auditoría y Control asume y desempeña responsablemente las funciones y competencias que le son delegadas por el Consejo de Administración, atendiendo de forma diligente y eficaz los asuntos de la Sociedad que requieren una atención y seguimiento constante.

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva
La Comisión Ejecutiva está formada por un 71,43% de consejeros externos (todos ellos dominicales) y un 28,57% de consejeros ejecutivos, mientras que el Consejo de Administración está formado por un 84,62% de consejeros externos (de los cuales un 23,08% son independientes y un 61,54% son dominicales) y un 15,38% de consejeros ejecutivos.

## C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
NORIEGA, S.A.	REALIA BUSINESS, S.A.	CONTRACTUAL	Prestación de servicios	16.200
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	REALIA BUSINESS, S.A.	CONTRACTUAL	Prestación de servicios	2.550

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

NO

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

El artículo 25 del Reglamento del Consejo de Administración relativo a los conflictos de intereses y operaciones vinculadas, establece lo siguiente:

1. El Consejero deberá abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones que afecten a asuntos en los que pueda hallarse interesado personalmente, y de votar en las correspondientes decisiones.

2. Se considerará que también existe interés personal del Consejero cuando el asunto afecte:

a. al cónyuge, o a personas con análoga relación de afectividad, del Consejero o a una persona con la que dicho Consejero tenga relación de parentesco, por consanguinidad o afinidad, de hasta el 4 grado, inclusive, o

b. a una sociedad en la que tenga una participación significativa. Se considera que una participación es significativa cuando el Consejero, por sí solo o en unión de personas con la que les una la relación de parentesco como la definida en el anterior apartado a), sea titular de más del 15% de los derechos políticos o económicos o, sin alcanzar este porcentaje, pueda designar un miembro, al menos, de su órgano de administración.

3. El Consejero deberá informar al Consejo, con la debida antelación, de cualquier situación susceptible de suponer un conflicto de intereses con el interés del Grupo de sociedades de REALIA o de sus sociedades vinculadas.

4. Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados deberán ser autorizadas por el Consejo, previo informe de la Comisión de Operaciones Vinculadas. La autorización del Consejo y el informe de la Comisión de Operaciones Vinculadas no serán necesarios, sin embargo, en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

a. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa;

b. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

c. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

5. El Consejo decidirá sobre las operaciones vinculadas previo informe de la Comisión de Operaciones Vinculadas. Los consejeros a los que afecten dichas operaciones, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, deberán ausentarse de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ellas.

6. En todo caso, las transacciones relevantes de cualquier clase, realizadas por cualquier consejero con la sociedad REALIA, sus filiales o participadas, deberán constar en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Esta obligación abarca, asimismo, las



transacciones relevantes realizadas entre la Sociedad y sus accionistas- directos e indirectos- significativos.

Igualmente, el Reglamento Interno de Conducta en su apartado 4.7, el cual se refiere a la información relativa a conflictos de intereses, establece que las Personas Sujetas al mismo (entre las que se encuentran los consejeros y altos directivos de la Sociedad), están obligadas a informar al Presidente del Comité de Auditoría y Control sobre los posibles conflictos de intereses a que estén sometidas por causa de sus relaciones familiares, su patrimonio personal, o por cualquier otro motivo con alguna compañía integrada en el Grupo Realía, mediante escrito dirigido a dicho Presidente en el que se expongan con el suficiente detalle tales conflictos de intereses. Cualquier duda sobre esta materia deberá ser consultada por escrito dirigido al Presidente del Comité de Auditoría y Control antes de adoptar cualquier decisión que pudiera resultar afectada por dicho conflicto de intereses.

No se considerará que se produce un conflicto de intereses por relaciones familiares cuando, no afectando a Personas Vinculadas, el parentesco exceda del cuarto grado por consanguinidad o afinidad.

En todo caso, se considerará que existe un posible conflicto de intereses derivado del patrimonio personal, cuando el mismo surja en relación con una sociedad en cuyo capital participe la Persona Sujeta, por sí sola o en unión de personas con las que le una la relación de parentesco definida en el párrafo anterior, en más de un 15% de los derechos políticos o económicos, o, cuando, sin alcanzar tal porcentaje, pueda designar a un miembro, al menos, de su órgano de administración.

La mencionada información deberá mantenerse actualizada, dando cuenta de cualquier modificación o cese de las situaciones previamente comunicadas, así como del surgimiento de nuevos posibles conflictos de intereses.

Las comunicaciones deberán efectuarse en el plazo de quince días y, en todo caso, antes de la toma de decisión que pudiera quedar afectada por el posible conflicto de intereses.

#### C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

## D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

En el ejercicio de la actividad, tanto inmobiliaria como patrimonial, nos podemos encontrar con diferentes tipos de riesgo.

A continuación se presenta un esquema de los principales riesgos cubiertos por los sistemas:

1. Riesgos financieros.
  - a. Riesgo de crédito.
  - b. Riesgo del tipo de interés.
  - c. Riesgo de liquidez.
  - d. Riesgo de tipo de cambio.

- e. Riesgo de concentración.
- 2. Riesgos de mercado.
- 3. Riesgos en materias de índole legal y fiscal.
- 4. Riesgos económicos.
- 5. Riesgos en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias.
- 6. Riesgos en materia de Protección de Datos de Carácter Personal.
- 7. Riesgos en materia de Protección de los Consumidores y Usuarios.

#### 1. RIESGOS FINANCIEROS:

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

##### a) Riesgo de crédito.-

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

##### b) Riesgo de tipo de interés.-

El Grupo Realia Business utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. Por lo que respecta a Realia Business S.A. no hay contratadas coberturas de tipos de interés debido fundamentalmente a que la deuda está basada en la contratación de pólizas de créditos, difícil de obtener cobertura que bajo normas NIIF no sea considerada de carácter especulativo.

##### c) Riesgo de liquidez.-

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

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

El área patrimonial (Realia Patrimonio y sus sociedades dependientes) tienen cubiertas todas sus necesidades financieras (incluso la de los nuevos proyectos en curso) con el préstamo sindicado.

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

##### d) Riesgo de tipo de cambio.-

Una consecuencia del posicionamiento en los mercados internacionales del Grupo Realia 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 Realia es deducir, dentro de lo posible, el efecto negativo que la exposición a las distintas divisas tiene en sus estados financieros, tanto en los movimientos transaccionales como en los puramente patrimoniales. Por ello el Grupo Realia gestiona cómo el riesgo de tipo de cambio puede afectar tanto al Balance como a la Cuenta de Resultados.

**e) Riesgo de concentración.-**

Es el riesgo derivado de la concentración de operaciones de financiación bajo unas características comunes, como pueden ser (i) las fuentes de financiación, riesgo que se controla mediante la obtención de financiación de diversas Entidades Financieras, tanto nacionales como internacionales; (ii) los mercados, riesgo que se controla operando en distintos mercados o ámbitos territoriales; (iii) los productos, riesgo que se controla mediante la contratación de diversos productos financieros tales como préstamos, créditos, operaciones sindicadas, o descuentos.

**2. RIESGOS DE MERCADO:**

El Grupo REALIA actúa en dos segmentos del mercado inmobiliario, como son la promoción de viviendas y el arrendamiento de inmuebles. Los principales riesgos de mercado que estos segmentos asumen se corresponden con el carácter cíclico de la actividad inmobiliaria que produce oscilaciones en la demanda y los precios, tanto en la promoción de viviendas como en el arrendamiento de inmuebles. El Grupo Realia mitiga dichos riesgos mediante la diversificación geográfica (tanto a nivel local, como internacional) y de producto y un gestión proactiva de la actividad comercial.

**3. RIESGOS EN MATERIAS DE ÍNDOLE LEGAL Y FISCAL:**

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

**4. RIESGOS ECONÓMICOS:**

Estos riesgos intentan controlarse en las adquisiciones, mediante 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 relativas 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.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

NO

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

SI

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

**Nombre de la comisión u órgano**

COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL

**Descripción de funciones**

Ver apartado B.2.3

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

El Grupo cumple con toda la regulación que le es aplicable. De hecho, el cumplimiento con la Norma constituye uno de los pilares de la buena marcha de la compañía.

El peso principal de conocimiento de las distintas Normas de aplicación al Grupo recae sobre la Asesoría Jurídica del mismo, que, mediante instrucciones sobre legislación aplicable de especial relevancia, consigue una actualización permanente del personal de la compañía, en las distintas materias. Asimismo, siempre que se considera necesario por el supuesto concreto

ante el que se encuentre la entidad, se cuenta con la colaboración de despachos externos de primera categoría, tanto en el territorio nacional como en operaciones en el exterior.

## E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

NO

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0	0
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0	0

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

No existen diferencias respecto al régimen general de la LSA. No obstante, los Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General de Accionistas, aprobado el 12 de abril de 2007, se preocupan por desarrollar dichos derechos, y tal fin establecen lo siguiente:

Artículo 18 de los Estatutos Sociales (Derecho de información):

Desde el mismo día de publicación de la convocatoria de la Junta General de Accionistas y hasta el séptimo día anterior, inclusive, al previsto para su celebración en primera convocatoria, los accionistas podrán solicitar de los administradores, por escrito, los informes o aclaraciones que estimen precisos, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Además, con la misma antelación y forma, los accionistas podrán solicitar informes o aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General de Accionistas.

Los administradores estarán obligados a facilitar la información por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General.

Durante la celebración de la Junta General, los Accionistas de la Sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día y, en caso de no ser

posible satisfacer el derecho del accionista en ese momento, los Administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito dentro de los siete días siguientes al de la terminación de la Junta.

Las solicitudes de información o aclaraciones que en relación con los asuntos del orden del día formulen los accionistas verbalmente al Presidente durante el acto de la Junta General antes del examen y deliberación sobre los puntos contenidos en el orden del día o por escrito después del séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General serán tratadas también verbalmente y durante el acto de la Junta General por cualquiera de los administradores presente a indicación, del Presidente.

Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de los párrafos anteriores, salvo en los casos en que, a juicio del Presidente, la publicidad de la información solicitada perjudique los intereses sociales. No procederá la denegación de información cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el 25% del capital social.

#### Artículo 19 de los Estatutos Sociales (Representación):

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse en los términos y con el alcance establecido en la Ley de Sociedades Anónimas, por escrito y con carácter especial para cada Junta, salvo que se trate del cónyuge, ascendiente o descendiente del representado o de apoderado general, en documento público para administrar todo el patrimonio que el accionista representado tuviese en territorio nacional.

Podrá también conferirse la representación por los medios de comunicación telemáticos que, garantizando debidamente la identidad del representado y del representante, el Consejo de Administración determine, en su caso, con ocasión de la convocatoria de cada Junta, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

El Presidente, el Secretario de la Junta General o las personas designadas por su mediación, se entenderán facultadas para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta.

La representación será siempre revocable. La asistencia personal del representado a la Junta tendrá valor de revocación.

#### Artículo 8 del Reglamento de la Junta General de Accionistas (Información disponible desde la fecha de la convocatoria):

La Sociedad pondrá a disposición de sus accionistas desde la fecha de la convocatoria, en su domicilio social, en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en las Bolsas de Valores en las que esté admitida a cotización, y a través de su página web:

1. El texto íntegro de la convocatoria.

2. El texto detallado de todas las propuestas de acuerdos formuladas por el Consejo de Administración en relación con los puntos comprendidos en el orden del día. En relación con las propuestas de nombramiento o reelección de consejeros, se incluirá un perfil profesional y biográfico; información sobre otros Consejos de administración a los que pertenezca la persona propuesta, se trate o no de sociedades cotizadas; la Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos; la fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y las acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

3. Los documentos o informaciones que, de acuerdo con la Ley, deban ponerse a disposición de los accionistas sobre los asuntos comprendidos en el orden del día desde la fecha de la convocatoria.

4. Información sobre los cauces de comunicación entre la Sociedad y los accionistas a los efectos de poder recabar información o formular preguntas, aclaraciones o sugerencias, de conformidad con la normativa aplicable.

#### Artículo 9 del Reglamento de la Junta General de Accionistas (Derecho de información previo o durante la celebración de la Junta General):

1. Hasta el séptimo día anterior, inclusive, a aquel en que esté prevista la celebración de la Junta General de que se trate, en primera convocatoria, los accionistas podrán formular las preguntas o peticiones de informaciones o aclaraciones que se refieran a puntos comprendidos en el orden del día, o a la información accesible al público que se hubiera facilitado por la

Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, desde la celebración de la Junta General inmediatamente anterior.

2. Las solicitudes de información o aclaraciones que en relación con los asuntos del orden del día formulen los accionistas verbalmente del Presidente durante el acto de la Junta General antes del examen y deliberación sobre los puntos contenidos en el orden del día o por escrito después del séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, serán tratadas también verbalmente y durante el acto de la Junta General por cualquiera de los administradores presentes, a indicación del Presidente.

3. Las solicitudes de información podrán realizarse utilizando la dirección de correo electrónico que, a tal fin, se pondrá a disposición de los accionistas en la página web de la sociedad para cada Junta General, o, en su caso, mediante petición escrita dirigida al Departamento de Bolsa y de Relaciones con los Accionistas en el domicilio social, personalmente o mediante su entrega por cualquier medio de correo postal o mensajería. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio del derecho de los accionistas de obtener los documentos de forma impresa y de solicitar su envío gratuito cuando así lo establezca la Ley.

4. Las peticiones de información reguladas en este artículo se contestarán, una vez comprobada la identidad y condición de accionista de los solicitantes, hasta el día de la Junta General de Accionistas de que se trate, antes de su celebración, a través del mismo medio escrito en que se formularon. En todo caso, los administradores podrán cursar la información en cuestión a través de correo certificado con acuse de recibo o burofax.

5. El Presidente podrá denegar la información solicitada cuando, a su juicio, la publicación de los datos solicitados perjudique los intereses sociales, salvo en el caso de que la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social.

6. El Consejo de Administración podrá facultar a cualquiera de sus miembros, así como, a su Secretario y Vicesecretario, a fin de que a través del Departamento de Bolsa y de Relaciones con los Accionistas de la Sociedad, se responda a las solicitudes de información formuladas por los accionistas.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

Además de lo expuesto en el apartado E.3 anterior, el Capítulo II del Reglamento de la Junta General de Accionistas, relativo al turno de intervención de los accionistas, establece lo siguiente:

Artículo 16 del Reglamento de la Junta General de Accionistas (Solicitudes de intervención):

1. Una vez constituida la Junta General, los accionistas que, en ejercicio de sus derechos, deseen intervenir en la Junta General en el turno de deliberaciones se identificarán ante el Secretario o, en su caso, ante el Notario (o ante las personas que asistan a éstos), exhibiendo el Documento Nacional de Identidad, o documento identificativo equivalente si se tratara de extranjeros, y la tarjeta de asistencia en la que conste el número de acciones de que son titulares y las acciones que representan. Ambos documentos les serán devueltos una vez hayan intervenido. Si pretendiesen solicitar que su intervención constase literalmente en el Acta de la Junta General, habrán de entregarla por escrito, en ese momento, al Notario, o a la Mesa con el fin de poder proceder a su cotejo cuando tenga lugar la intervención del accionista.

2. Los administradores podrán establecer en la convocatoria que las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, en el supuesto de habérselo contemplado esta posibilidad en la convocatoria de la Junta, se remitan a la sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la Junta. En esa convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por los administradores para permitir el ordenado desarrollo de la junta.

3. Una vez que la Mesa disponga del listado de accionista que desean intervenir y antes de la votación sobre los asuntos incluidos en el orden del día, se abrirá el turno de intervenciones.

Artículo 17 del Reglamento de la Junta General de Accionistas (Intervenciones):

1. Las intervenciones de los accionistas se producirán por el orden en que sean llamados al efecto por la Mesa.

2. El Presidente, a la vista de las circunstancias, determinará el tiempo máximo inicialmente asignado a cada intervención, que será igual para todas y nunca inferior a cinco minutos.

3. En el ejercicio de sus facultades de ordenación del desarrollo de la Junta General, y sin perjuicio de otras actuaciones, el Presidente:

a. podrá prorrogar, cuando lo considere oportuno, el tiempo inicialmente asignado a cada accionista;

b. podrá solicitar a los intervinientes que aclaren cuestiones que no hayan sido comprendidas o no hayan quedado suficientemente explicadas durante la intervención;

c. podrá llamar al orden a los accionistas intervinientes para que circunscriban su intervención a los asuntos propios de la Junta General y se abstengan de realizar manifestaciones improcedentes o de ejercitar de un modo abusivo u obstruccionista su derecho;

d. podrá anunciar a los intervinientes que está próximo a concluir el tiempo de su intervención para que puedan ajustar su discurso y, cuando hayan consumido el tiempo concedido para su intervención o si persisten en las conductas descritas en el epígrafe (c) anterior, podrá retirarles el uso de la palabra; y

e. si considerase que su intervención puede alterar el adecuado orden y normal desarrollo de la reunión, podrá conminarles a que abandonen el local y, en su caso, adoptar las medidas necesarias para el cumplimiento de esta previsión.

Artículo 18 del Reglamento de la Junta General de Accionistas (Información):

1. Los Administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada por los accionistas, salvo que concurra alguna de las circunstancias previstas en el artículo 9 párrafo 5 del presente Reglamento o que la información solicitada no se encuentre disponible en el propio acto de la Junta General. En este caso, la información se facilitará por escrito dentro de los siete días siguientes al de terminación de la Junta General, a cuyo efecto el accionista indicará el domicilio o la dirección donde hacerle llegar la información.

2. La información o aclaración solicitada será facilitada por el Presidente o, en su caso y por indicación de éste, por el Presidente del Comité de Auditoría, el Secretario, un Administrador o, si resultare conveniente, cualquier empleado o experto en la materia que estuviere presente.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

Detalles las medidas
<p>El Reglamento de la Junta General de Accionistas recoge en su artículo 14.2 que la Junta General será presidida por el Presidente y, en su defecto, por los Vicepresidentes del Consejo de Administración por su orden, estableciéndose, si éste no estuviera predeterminado, en función de la mayor antigüedad en el cargo de Consejero de la Sociedad. A falta también de Vicepresidentes presidirá la Junta General el consejero de mayor edad</p> <p>A fin de garantizar la independencia y buen funcionamiento de este Órgano, el Reglamento de la Junta General de Accionistas recoge en su artículo 5, aquellos acuerdos que, de conformidad con la Ley y los Estatutos Sociales, corresponden adoptar exclusivamente a dicho Órgano, entre los que se identifican, a título enunciativo, los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. El nombramiento y separación de los Administradores.</li><li>2. El nombramiento y cese de los Auditores de Cuentas.</li></ol>



Detalles las medidas
<p>3. Censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas individuales y consolidadas del ejercicio anterior, y resolver sobre la aplicación del resultado de dicho ejercicio.</p> <p>4. El aumento y reducción del capital social.</p> <p>5. La emisión de obligaciones.</p> <p>6. La modificación de los Estatutos sociales.</p> <p>7. La disolución, fusión, escisión y transformación de la Sociedad.</p> <p>8. Las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:</p> <p>a. La transformación de la sociedad en una sociedad holding, mediante la incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;</p> <p>b. La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;</p> <p>c. Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.</p> <p>9. La aprobación y modificación del presente Reglamento.</p> <p>10. Cualquier otro asunto reservado, legal o estatutariamente, a la competencia de la Junta General, podrá ser decidido por ésta en reunión ordinaria o extraordinaria, previo cumplimiento de los requisitos legales aplicables.</p>

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

No ha habido ninguna modificación.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
05/06/2008	55,610	16,128	0,000	0,000	71,738

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

La Junta General Ordinaria de REALIA Business, S.A. celebrada en primera convocatoria en Madrid, el día 5 de junio de 2008, ha adoptado, por mayoría, los siguientes acuerdos:

1. Cuentas Anuales e Informe de Gestión de la Sociedad y de su Grupo Consolidado, así como la gestión del Consejo de Administración, correspondientes al ejercicio 2007.

Votos en contra 307

Abstenciones 4.054

Votos a favor 198.981.525

Votos emitidos 198.985.886

2. Aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2007.

Votos en contra 307  
Abstenciones 4.634  
Votos a favor 198.980.945  
Votos emitidos 198.985.886

3. Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias.

Votos en contra 0  
Abstenciones 4.361  
Votos a favor 198.981.525  
Votos emitidos 198.985.886

4. Política de retribución del Consejo de Administración.

Votos en contra 11.145  
Abstenciones 6.847  
Votos a favor 198.967.894  
Votos emitidos 198.985.886

5. Ratificación y nombramiento de D María Antonia Linares Liébana, con el carácter de Consejera Externa Independiente.

Votos en contra 2.763  
Abstenciones 8.267  
Votos a favor 198.974.856  
Votos emitidos 198.985.886

6. Nombramiento de los Auditores de Cuentas de la Sociedad y de su Grupo Consolidado.

Votos en contra 0  
Abstenciones 4.821  
Votos a favor 198.981.065  
Votos emitidos 198.985.886

7. El punto 7o del Orden de Día, relativo a los contenidos adicionales a incluir en el Informe de Gestión, de conformidad con el artículo 116.bis de la LMV, tiene carácter meramente informativo, por lo que no se somete a votación.

8. Facultar a los Administradores para la ejecución de acuerdos.

Votos en contra 0  
Abstenciones 4.624  
Votos a favor 198.981.262  
Votos emitidos 198.985.886

9. Aprobación del acta de la Junta.

Este punto del Orden del día no se sometió a votación al haber levantado acta de la Junta, el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá.

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

NO

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	
---	--

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

Dichas políticas se recogen en el Reglamento de la Junta General de Accionistas, y más concretamente en su artículo 10, relativo a las delegaciones, el cual establece lo siguiente:

1. Los accionistas con derecho de asistencia podrán delegar su representación en otra persona, aunque ésta no sea accionista.

2. La representación deberá conferirse en los términos y con el alcance establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas, por escrito o por medio de comunicación telemática cuya utilización se hubiera previsto por el Consejo de Administración expresamente en la convocatoria, siempre que se cumplan los requisitos previstos en la citada convocatoria y, en todo caso, con carácter especial para cada Junta General, salvo que se trate del cónyuge, ascendiente o descendiente del representado o de apoderado general, en documento público, para administrar todo el patrimonio que el accionista representado tuviese en territorio nacional. La representación conferida por cualquiera de los citados medios de comunicación a distancia habrá de recibirse por la Sociedad al menos cinco (5) horas antes de la prevista para la celebración de la Junta General en primera convocatoria. En caso contrario, la representación se tendrá por no otorgada.

3. En el supuesto de solicitud pública de la representación, se estará a lo dispuesto en el artículo 107 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas y, en su caso, en el artículo 114 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

4. La representación es siempre revocable. La asistencia del accionista a la Junta General, supone la revocación de cualquier delegación, cualquiera que sea la fecha de ésta.

No obstante lo anterior, es política del Consejo de Administración no exigir formalismos innecesarios en el procedimiento de delegación de voto que dificulten el uso de este derecho de los accionistas que desean asistir a la Junta General (ello sin merma de las garantías necesarias en orden a comprobar la efectiva delegación por el accionistas que hace uso de este derecho).

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

En la página de inicio de la web de REALIA Business, S.A. ([www.realia.es](http://www.realia.es)) existe un apartado específico, debajo del punto 'Corporativo', denominado 'Accionistas e inversores', el cual tras un 'click' te lleva a otra página denominada 'Información para Accionistas e Inversores'. En esta nueva página, hay un apartado denominado 'Gobierno Corporativo', que, tras otro 'click' te lleva a otra página denominada 'Gobierno Corporativo' en la que se encuentra toda la información disponible, de acuerdo con

las Normativa vigente, los Estatutos y los Reglamentos de la Compañía.

## F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

*Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2*

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:
- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
  - b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

*Ver epígrafes: C.4 y C.7*

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:
- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
  - b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
  - c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple Parcialmente

No se incluyen las operaciones de filiación, con el fin de no restar operatividad al Consejo de Administración, ya que se trata de operaciones que pueden requerir procesos de decisión rápida por razones de oportunidad y que, por otro lado, cuentan con amplios mecanismos legales de protección de los socios y de la Sociedad, sin perjuicio de que el Consejo informe a la Junta sobre las mismas.

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

*Ver epígrafe: E.8*

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

*Ver epígrafe: E.4*

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

*Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3*

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

*Ver epígrafe: B.1.14*

- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

*Ver epígrafe: B.1.14*

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;

- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

*Ver epígrafes: C.1 y C.6*

Cumple

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

*Ver epígrafe: B.1.1*

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

*Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14*

Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

*Ver epígrafe: B.1.3*

No Aplicable

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

*Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3*

Cumple

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

*Ver epígrafe: B.1.3*

Explique

El artículo 6.3 del Reglamento del Consejo de Administración establece que se integrará en el Consejo de Administración un número adecuado de Consejeros independientes, debiendo constituir, el número de Consejeros externos, una amplia mayoría.

El Consejo de Administración cuenta en su seno con tres Consejeros independientes que, si bien no llegan a representar un tercio del total de Consejeros existentes al que hace referencia la recomendación, se estima que, dada la estructura actual del capital de la Sociedad, suponen, como señalan los Principios de Gobierno Corporativo de la OCDE y la Recomendación de la Comisión Europea de 15 de febrero de 2006, y un 'número suficiente' de Consejeros independientes para garantizar adecuadamente la protección de los intereses del capital flotante.

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

*Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4*

Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

*Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3*

Cumple

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

*Ver epígrafe: B.1.42*

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del

día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

*Ver epígrafe: B.1.21*

Cumple

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

*Ver epígrafe: B.1.34*

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

*Ver epígrafe: B.1.29*

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

*Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30*

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

*Ver epígrafe: B.1.19*

Cumple

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.



Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

*Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2*

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de 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 señalado en la Recomendación 12.

*Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26*

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

*Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44*

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

No Aplicable

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de

Cumple Parcialmente

El Consejero que presenta su dimisión envía una carta al Presidente, no a todos los Consejeros, explicando las razones de dicha dimisión, para que éste las comunique al resto de miembros del Consejo de Administración en la siguiente sesión.

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
  - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
  - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
- iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
- iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
  - i) Duración;
  - ii) Plazos de preaviso; y
  - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Cumple

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

*Ver epígrafe: B.1.16*

Cumple

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
  - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
  - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
  - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
  - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
  - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
  - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
  - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
  - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
  - i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
  - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
  - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;

- iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

**Explique**

La Sociedad ofrece en los apartados B.1.11 y siguientes Informe Anual de Gobierno Corporativo la información requerida sobre la retribución de los Consejeros (retribución que por cada concepto reciben de los Consejeros por su pertenencia al Consejo de REALIA o de sociedades de su Grupo; retribución por tipología de Consejeros; existencia de cláusulas de garantía a favor de Consejeros ejecutivos), así como sobre el proceso para establecer dicha retribución (aprobación por el Consejo de un informe detallado sobre política de retribuciones, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones).

Por todo ello, se estima que la Sociedad ofrece una adecuada y suficientemente detallada información sobre los distintos aspectos relativos a la retribución de los Consejeros por las funciones que, tanto como órgano colegiado como específicamente por tipología de Consejeros llevan a cabo, sin que, sin perjuicio de otras razones de privacidad y seguridad que también deben ser tenidas en cuenta, sea necesario proceder a informar de materia individualizada sobre la retribución percibida por los Consejeros.

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

*Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6*

**Cumple Parcialmente**

Tanto el Secretario como el Vicesecretario del Consejo de Administración, lo son también de la Comisión Ejecutiva.

Sin embargo, la Comisión Ejecutiva está formada por un 71,43% de consejeros externos (todos ellos dominicales) y un 28,57% de consejeros ejecutivos, mientras que el Consejo de Administración está formado por un 84,62% de consejeros externos (de los cuales un 23,08% son independientes y un 61,54% son dominicales) y un 15,38% de consejeros ejecutivos.

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

**Cumple**

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

*Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3*

Cumple

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.

b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.

c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:

i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;

iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

*Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3*

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.

b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

*Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3*

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

*Ver epígrafe: B.1.38*

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Explique

El Consejo de Administración ha dado prioridad a la hora de designar a los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones a las aptitudes, experiencia y cualificación de los Consejeros para contribuir a un mejor desempeño de la competencias y funciones que tiene atribuidas la Comisión.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está integrada por una mayoría de Consejeros externos

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Proponer al Consejo de Administración:
  - i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
  - ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
  - iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple



## G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

### INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:

1) Como se ha explicado en el apartado B.2.3 del presente Informe, la compañía cuenta con una Comisión de Operaciones Vinculadas.

2) Asimismo, con fecha 8 de mayo de 2007, REALIA Business, S.A. (REALIA), Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC) y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (Caja Madrid) suscribieron un contrato marco al objeto de regular las relaciones entre FCC, Caja Madrid y REALIA, especialmente en relación con las siguientes materias:

- Prestación de servicios de FCC o de Caja Madrid a REALIA;
- Prestación de servicios de REALIA a FCC o a Caja Madrid; y
- El tratamiento de los posibles conflictos de interés;

Todo ello sobre la base de los principios de independencia y de tutela de los intereses de los accionistas minoritarios.

### INFORMACIÓN Y ACLARACIONES RELACIONADOS CON LOS PUNTOS ANTERIORES:

A.2.B.) En los casos de titulares indirectos de participaciones significativas, sólo se detalla quién es el titular directo en aquellos casos en que dicho titular directo lo es, a su vez, de una participación significativa, salvo en el caso de Esther Koplowitz Romero Joseu, en que se han especificado todos.

A.6) De una parte, las sociedades Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., Grucycsa, S.A. y Corporación Financiera Hispánica, S.A. (FCC), y de otra las sociedades Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. (Caja Madrid), todas ellas como socios de RB Business Holding, S.L. suscribieron el día 8 de mayo de 2007 un pacto cuyo objetivo principal se refiere a la dirección de las políticas financieras y de explotación de REALIA Business, S.A. En virtud de este pacto, Doña Esther Koplowitz a través del Grupo FCC se atribuía la totalidad de la participación de RB BUSINESS HOLDING, S.L. en Realia (51%), en cumplimiento de lo establecido en el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores y del artículo 42 del Código de Comercio. Este pacto se elevó a público mediante Acta de Protocolización autorizada por el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, el día 3 de julio de 2007, bajo el número 2.545 de su protocolo. Se puede consultar en su integridad en la web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) y en la web de REALIA Business, S.A. ([www.realia.es](http://www.realia.es)).

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

Ese Plan incluye como principales aspectos, los siguientes:

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

que aporte valor y posibilidades de desarrollo futuro de la sociedad.

c) En línea con lo anterior, el 31 de diciembre de 2008, FCC y Caja Madrid pactaron modificar su relación contractual respecto a REALIA. Dicho acuerdo, que se encuentra publicado en las web de la CNMV y de REALIA, tuvo como consecuencia que el 31 de diciembre de 2008 FCC dejara de integrar REALIA dentro de su Grupo consolidado y, adicionalmente, preveía, si concurrían determinadas circunstancias, la disolución de la sociedad RB Business Holding, S.L., sociedad tenedora del 51% de las acciones de REALIA, y la adjudicación de dichas acciones, a partes iguales, a FCC y CAJA MADRID.

En consecuencia con ello:

1. REALIA Business, S.A., en Junta General Extraordinaria celebrada el día 19 de febrero de 2009, ha acordado su disolución.

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

B.1.4.) No se han atendido peticiones de los accionistas por no haber habido ninguna.

B.1.22.B.) En los demás acuerdos del Consejo se requiere, para su aprobación, mayoría absoluta de los concurrentes.

B.1.29.B.) La Comisión de Operaciones Vinculadas se ha reunido en tres (3) ocasiones durante el ejercicio 2008.

B.1.31.B.) El Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 10 apartado 1, sobre las funciones específicas relativas a las Cuentas Anuales y al Informe de Gestión establece que el Consejo de administración formulará las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, tanto individuales como consolidados, de manera que los mismos muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Realia, conforme a lo previsto en la Ley, habiendo recibido previamente el informe del Comité de Auditoría y Control. Tales cuentas serán previamente certificadas, en cuanto a su integridad y exactitud, por el Director General de Administración y Finanzas con el Visto Bueno del Presidente, si tuviera facultades ejecutivas y, en caso contrario, con el del Consejero Delegado.

A tal fin, el día 26 de marzo de 2008, D. Juan Antonio Franco Díez, en su calidad de Director de Administración y Finanzas de Realia, CERTIFICÓ, con el Visto Bueno del Presidente Ejecutivo, el Sr. Bayón Maríné, que las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Compañía correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2007, tanto individuales como consolidadas, muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Realia. Igualmente, el Comité de Auditoría y Control en su sesión celebrada el mismo 26 de marzo de 2008, acordó 'informar al Consejo de Administración sobre la corrección y fiabilidad de las Cuentas Anuales del ejercicio 2007 (individuales y consolidadas), al objeto de su 'formulación' por el citado Consejo.

C.1.) En el caso de REALIA Business, S.A., la Comisión que debe emitir el informe es la Comisión de Operaciones Vinculadas.

C.2.) Deben incluirse las operaciones relevantes que a continuación se indican:

a) Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid con REALIA PATRIMONIO, S.L.U., relación financiera, tipo préstamo sindicado, por importe de 360.224,36 miles de Euros.

b) Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid con SIIC DE PARIS, relación financiera, tipo préstamo sindicado, por importe de 122.275,64 miles de Euros.

c) Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid con SETECAMPOS, S.A., relación financiera, tipo línea de crédito, por importe de 500 miles de Euros.

d) Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid con R. Y G-55 PROMOCIONES ALCARREÑAS, S.L., relación financiera, tipo línea de crédito, por importe de 6.200 miles de Euros.

e) ISO (Grupo FCC) con REALIA Business, S.A., relación contractual, tipo ejecución de obra (correspondiente a la promoción Turó de Mar VI), por importe de 19.991 miles de Euros.

f) Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid con FOMENTO DE EQUIPAMIENTOS INMOBILIARIOS, S.L., relación

financiera, tipo préstamo hipotecario, por importe de 18.697,62 miles de Euros.

g) Noriega, S.A. con REALIA Business, S.A., relación contractual, tipo compraventa de suelo, por importe de 24.628 miles de Euros.

h) Infodirección (Sociedad del Grupo de Caja Madrid) con REALIA Business, S.A., relación contractual, tipo prestación de servicios, los honorarios se establecerán en función de los activos que se encarguen en gestión.

i) Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y Nasozena, S.L. (Junta de Compensación), relación contractual, tipo ejecución de obras de urbanización para el centro comercial As Cancelas, por importe de 4.298 miles de Euros.

Asimismo, hay que aclarar lo siguiente:

a) La operación de Noriega, S.A. y REALIA Business, S.A. por importe de 16.200 miles de Euros, se corresponde con la ejecución de las obras de la promoción Hato Verde V.

b) La operación de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y REALIA Business, S.A. por importe de 2.550 miles de Euros, se corresponde con la ejecución de las obras de la promoción Aquamaris II (antigua Aguamar, fase II).

Por último, aclarar que no se han relacionado los alquileres de oficinas por no considerarse operaciones relevantes.

C.4.) No se han realizado operaciones que no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

C.5.) El Sr. Mas Millet informó al Consejo de Administración de que, en el ejercicio de su actividad profesional, fue nombrado, con carácter provisional, Presidente del Consejo de Administración de una Sociedad Holding de la que cuelga una sociedad inmobiliaria que actúa en el ámbito de la Comunidad Valenciana y Murcia. Dicho nombramiento se debió al fallecimiento de su anterior Presidente. El Consejo de Administración de REALIA Business, S.A. se dio por enterado, no apreciando problema de incompatibilidad alguno.

C.7.) En relación con los mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés, debe indicarse que el 8 de mayo de 2007 REALIA, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, suscribieron un Contrato Marco con el fin de regular las relaciones entre las mismas, y los mecanismos para solucionar los conflictos que, en su caso, se planteen.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

26/02/2009

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO