

**Realia Business, S.A.  
y Sociedades que  
integran el Grupo Realia  
Business**

Estados Financieros Semestrales  
Resumidos Consolidados e Informe de  
Gestión intermedio correspondientes al  
período de seis meses terminado el 30  
de junio de 2009, junto con el Informe  
de Revisión Limitada

## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS SEMESTRALES RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los Accionistas de  
Realia Business, S.A., por encargo del Consejo de Administración:

1. Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Realia Business, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance de situación al 30 de junio de 2009, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la elaboración de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada. La información financiera intermedia del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 de determinadas sociedades dependientes cuyos activos, importe neto de la cifra de negocios y resultados netos consolidados, en valor absoluto, representan, respectivamente, un 33%, un 23% y un 37% de los correspondientes totales consolidados, ha sido revisada por otros auditores, por lo que nuestra conclusión expresada en este informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes, se basa, en lo relativo a la participación de estas sociedades, únicamente en los informes de los otros auditores. En la Nota 1.b adjunta se indican estas sociedades y sus respectivos auditores.
2. Nuestra revisión se ha realizado de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la formulación de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión limitada es sustancialmente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no permite asegurar que todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría lleguen a nuestro conocimiento. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios adjuntos.
3. Tal y como se indica en la Nota 1.b adjunta, los citados estados financieros intermedios no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008.
4. Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

5. Tal y como se establece en las Notas 1.h y 16, a la fecha de este informe el Grupo está pendiente de cerrar la negociación con sus entidades financieras acreedoras de renovación de la financiación de su actividad promotora.
6. El informe de gestión consolidado intermedio adjunto del período 2009 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios resumidos consolidados presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del período 2009. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las sociedades consolidadas.
7. Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Realía Business, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 35 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores desarrollado por el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre.

DELOITTE, S.L.

Javier Parada Pardo  
30 de julio de 2009

**Realia Business, S.A.  
y Sociedades que integran  
el Grupo Realia Business**

Estados Financieros Semestrales  
Resumidos Consolidados e  
Informe de Gestión Intermedio  
correspondientes  
al período de seis meses terminado el  
30 de junio de 2009

**GRUPO REALIA BUSINESS**

**BALANCES DE SITUACIÓN RESUMIDOS CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2009 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2008**  
(Miles de Euros)

ACTIVO	30-06-2009	31-12-2008	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30-06-2009	31-12-2008
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Inmovilizado intangible (Nota 4)	1.182	1.062	Capital		
Inmovilizado material (Nota 5)	10.273	12.366	Capital escriturado	66.570	66.570
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	2.176.788	2.192.643	Prima de emisión	215.851	215.851
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	99.460	101.085	Reservas	349.978	442.604
Activos financieros no corrientes (Nota 6)	251	207	<i>Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propios</i>	(3.838)	(42.009)
Activos por impuesto diferido (Nota 15)	65.751	51.351	Ajustes por cambios de valor	(66.643)	(53.991)
Otros activos no corrientes	22.098	26.556	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	(38.829)	(45.793)
	2.375.803	2.385.270	<i>Menos: Dividendo a cuenta</i>		(16.233)
			<b>PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE (Nota 9)</b>	523.089	566.999
			<b>INTERESES MINORITARIOS (Nota 9)</b>	272.691	268.459
			<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	795.780	835.458
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
			Provisiones no corrientes (Nota 10)	16.230	18.731
			Pasivo financiero no corrientes (Nota 8):		
			Deudas con entidades de crédito no corrientes	1.439.296	1.434.517
			Otros pasivos financieros no corrientes	92.755	81.611
			Pasivos por impuesto diferido (Nota 15)	17.373	40.184
			Otros pasivos no corrientes	22.727	22.649
				1.588.381	1.597.662
			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
			Provisiones corrientes (Nota 10)	2.527	7.010
			Pasivos financieros corrientes (Nota 8):		
			Deudas con entidades de crédito corrientes	1.000.598	984.838
			Otros pasivos financieros corrientes	70.431	71.723
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
			Proveedores	135.463	188.692
			Otros acreedores	78.873	102.291
			Pasivos por impuesto corriente	5.727	4.295
			Otros pasivos corrientes	17.942	17.406
				1.311.561	1.376.255
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3.695.722</b>	<b>3.908.375</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>3.695.722</b>	<b>3.809.375</b>

Las Notas explicativas 1 a 16 adjuntas forman parte integrante del balance de situación resumido consolidado al 30 de junio de 2009.

**GRUPO REALIA BUSINESS**

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDAS CONSOLIDADAS  
CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2009 Y 2008**  
(Miles de Euros)

	(Debe) Haber	
	30-06-2009	30-06-2008
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 13-a)	143.108	235.067
Trabajos realizados por la empresa para su activo	706	756
Otros ingresos de explotación (Nota 13-b)	14.739	13.165
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	(50.999)	(46.239)
Aprovisionamientos	(10.068)	(51.097)
Gastos de personal	(9.653)	(10.916)
Otros gastos de explotación	(24.423)	(32.043)
Variación de provisiones de tráfico (Nota 13-c)	(21.166)	(586)
Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias	(183)	15.225
Amortización del inmovilizado	(16.448)	(17.194)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(93)	(112)
Otros resultados	(161)	(41)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>25.359</b>	<b>105.985</b>
Ingresos financieros	3.661	8.329
Gastos financieros	(57.114)	(62.939)
Gastos financieros capitalizados (Notas 1-b, 5-e y 7)	4.228	9.892
Diferencias de cambio	98	(1)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	162	190
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(48.965)</b>	<b>(44.529)</b>
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(1.626)	(1.522)
Pérdidas netas por deterioro (Notas 5-b y 13-c)	(20.650)	115
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(45.882)</b>	<b>60.049</b>
Impuestos sobre beneficios (Nota 15)	8.324	(16.461)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(37.558)</b>	<b>43.588</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(37.558)</b>	<b>43.588</b>
<b>RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE</b>	<b>(38.829)</b>	<b>37.937</b>
<b>RESULTADO ATRIBUIDO A INTERESES MINORITARIOS</b>	<b>1.271</b>	<b>5.651</b>
<b>BENEFICIO POR ACCIÓN</b>		
<i>Básico</i>	<i>(0,14)</i>	<i>0,14</i>
<i>Diluido</i>	<i>(0,14)</i>	<i>0,14</i>

Las Notas explicativas 1 a 16 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009.

## GRUPO REALIA BUSINESS

**ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**  
**CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS**  
**EL 30 DE JUNIO DE 2009 Y 2008**  
(Miles de Euros)

	(Debe) / Haber	
	<u>30.06.09</u>	<u>30.06.08</u>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	(37.558)	43.588
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		
Por cobertura de flujos de efectivo	(15.492)	22.944
Diferencias de conversión	(653)	307
Efecto impositivo	3.129	(4.852)
	(13.016)	18.399
<b>TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:</b>		
Por coberturas de flujos de efectivo	(49)	1.282
Diferencias de conversión	-	(38)
	(49)	1.244
<b>TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS</b>	<b>(50.623)</b>	<b>63.231</b>
a) Atribuidos a la entidad dominante	(50.965)	56.399
b) Atribuidos a intereses minoritarios	342	6.832

Las Notas explicativas 1 a 16 adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009.

GRUPO REALIA BUSINESS

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES  
A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2009 Y 2008

(Miles de euros)

		Miles de Euros									
Capital Social	Prima Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Valores propios	Reservas de Consolidación	Coberturas	Diferencias Conversión	Resultado del Ejercicio	Dividendo a Cuenta	Patrimonio Atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
66.570	215.851	341.981	(36.426)	37.686	(9.669)	(29)	140.444	(65.872)	690.526	288.374	978.900
-	-	-	-	-	18.155	307	37.937	-	56.399	6.832	63.231
-	-	19.471	-	51.313	-	-	170.764	66.872	(3.786)	(9.922)	(13.710)
-	-	-	-	-	-	-	(59.650)	(16.233)	(16.233)	(162)	(16.395)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.958)	(1.958)
-	-	5	(6.573)	-	-	-	-	-	(5.568)	-	(5.568)
-	-	-	-	(3.946)	(304)	-	-	-	(4.250)	(11.057)	(15.317)
-	-	(827)	-	(2.516)	-	-	-	-	(3.243)	(156)	(3.899)
66.570	215.851	360.630	(42.009)	82.137	3.182	278	37.937	(16.233)	713.343	271.941	985.284
-	-	-	-	(106)	(61.858)	(588)	(82.730)	-	(146.282)	6.233	(140.049)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.119)	(7.119)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1996	(996)
-	-	12	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)
-	-	-	-	667	(5)	-	-	-	662	(1.605)	(943)
-	-	-	-	(722)	-	-	-	-	(722)	7	(715)
66.570	215.851	360.628	(42.009)	81.976	(62.681)	(310)	(45.793)	(16.233)	566.999	268.459	835.458
-	-	-	-	-	(11.483)	(653)	(38.829)	-	(50.965)	342	(50.623)
-	-	(8.615)	-	(53.211)	-	-	52.026	-	-	16.633	16.633
-	-	-	-	-	-	-	(16.233)	16.233	-	13.729	13.729
-	-	(28.018)	38.171	-	-	-	-	-	10.153	-	10.153
-	-	-	-	1.662	(516)	-	-	-	1.336	(3.365)	(2.029)
-	-	-	-	(3.334)	-	-	-	-	(4.434)	379	(4.055)
66.570	215.851	323.795	(3.838)	76.183	(65.680)	(963)	(38.829)	-	523.089	272.691	795.780

Las Hojas explicativas 1 a 16 adjuntas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009

**GRUPO REALIA BUSINESS**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
GENERADOS EN LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS  
EL 30 DE JUNIO DE 2009 Y 2008**  
(Miles de Euros)

	30-06-2009	30-06-2008
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>20.989</b>	<b>(29.454)</b>
Resultado consolidado del período antes de impuestos	(45.882)	60.049
<b>Ajustes al resultado:</b>		
Amortización del inmovilizado	16.448	17.194
Otros ajustes del resultado (netos)	95.860	41.643
<i>Deterioro inversiones inmobiliarias</i>	<i>20.650</i>	<i>115</i>
<i>Provisiones de tráfico</i>	<i>21.166</i>	<i>586</i>
<i>Resultado financiero</i>	<i>48.965</i>	<i>44.529</i>
<i>Activación carga financiera</i>	<i>4.228</i>	<i>9.892</i>
<i>Resultado entidades método participación</i>	<i>1.626</i>	<i>1.522</i>
<i>Resultado enajenación inmovilizado</i>	<i>183</i>	<i>(15.225)</i>
<i>Otros</i>	<i>(958)</i>	<i>224</i>
Cambios en el capital corriente	(36.208)	(137.693)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		
Cobros de dividendos	35	701
Cobros/(Pagos) por impuestos sobre beneficios	(9.264)	(11.348)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(42.654)</b>	<b>(114.742)</b>
<b>Pagos por inversiones:</b>		
Empresas del Grupo, asociadas y unidades de negocio	(1.751)	(27.862)
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(42.684)	(119.362)
Otros activos financieros	(859)	(1.859)
<b>Cobros por desinversiones:</b>		
Empresas del Grupo, asociadas y unidades de negocio	58	52
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(33)	34.611
Otros activos financieros	320	285
<b>Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Cobros de intereses	1.886	79
Otros cobros/(pagos) de actividades de inversión	409	(686)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>7.902</b>	<b>70.867</b>
<b>Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:</b>		
Emisión	13.729	-
Amortización	-	(1.958)
Adquisición de acciones propias	(3.838)	(5.903)
Enajenación	13.991	335
<b>Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:</b>		
Aumento de endeudamiento financiero	94.060	985.660
Devolución y amortización de endeudamiento financiero	(54.594)	(814.839)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(6.833)	(30.217)
<b>Otros flujos de efectivo de actividades de financiación</b>		
Pagos de intereses	(52.938)	(58.251)
Otros cobros/(pagos) de actividades de financiación	4.325	(3.960)
<b>EFEECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>	<b>(425)</b>	<b>32</b>
<b>AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b>(14.188)</b>	<b>(73.297)</b>
<i>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO (1 de enero)</i>	<i>139.982</i>	<i>166.744</i>
<i>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO (30 de junio)</i>	<i>125.794</i>	<i>93.447</i>
<b>COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO</b>		
Caja y bancos	114.138	79.609
Otros activos financieros	11.656	13.838
<i>Menos: Descubiertos bancarios reintegrables a la vista</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<b>125.794</b>	<b>93.447</b>

Las Notas explicativas 1 a 16 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009.

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales  
Resumidos Consolidados correspondientes  
al período de seis meses terminado el  
30 de junio de 2009

**1. Introducción, bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados y otra información**

**a) *Introducción***

La Sociedad Realía Business, S.A., es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas. El objeto social de la empresa, de acuerdo con sus estatutos es 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. Su domicilio social se encuentra en el Pº de la Castellana nº 216, Puerta de Europa, de Madrid, y la Sociedad desarrolla sus actividades en España. En la página "web": [www.realia.es](http://www.realia.es) y en su domicilio social pueden consultarse los Estatutos sociales y demás información pública sobre la Sociedad.

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, la Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, que se dedican a actividades diversas y que constituyen, junto con ella, el Grupo Realía Business (en adelante, el "Grupo" o el "Grupo Realía"). Consecuentemente, la Sociedad está obligada a elaborar, además de sus propias cuentas anuales individuales, cuentas anuales consolidadas del Grupo, que incluyen, asimismo, las participaciones en negocios conjuntos e inversiones en entidades asociadas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2008 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 9 de junio de 2009.

**b) *Bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados***

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2008 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia, y han sido aprobados por los Administradores del Grupo el 23 de julio de 2009, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el

Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2008.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008, excepto por las siguientes normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2009:

*NIIF 8 Segmentos operativos.-*

El contenido de esta norma se recogía en la Nota 5 de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2008 y definitivamente su entrada en vigor no ha supuesto ningún impacto para el Grupo.

*Revisión de la NIC 23 Costes por intereses.-*

El principal cambio de esta nueva versión revisada de la NIC23 es la eliminación de la opción del reconocimiento inmediato como gasto de los intereses de la financiación relacionada con activos que requieren un periodo de tiempo superior a 12 meses hasta que están listos para su uso o venta. Esta nueva norma se aplica de forma prospectiva. Desde 1 de enero de 2008, con el objetivo de homogeneizar el tratamiento contable en las cuentas anuales consolidadas al seguido en las cuentas anuales individuales en las que, conforme la entrada en vigor del NPGC desde 1 de enero de 2008 deben capitalizarse los gastos financieros con carácter obligatorio, el Grupo adoptó la decisión de aplicar anticipadamente la NIC 23 revisada. La aplicación de esta norma ha supuesto al 30 de junio de 2009 una reducción de las pérdidas antes de impuestos de 4.228 miles de euros (2.218 miles de euros por capitalización en inversiones inmobiliarias y 2.010 miles de euros en existencias) (véase Nota 5-e y 7).

*Revisión de la NIC 1 Presentación de estados financieros.-*

Los cambios fundamentales de esta norma son introducir mejoras en la presentación de la información. Estas mejoras permitirán a los usuarios de los estados financieros semestrales resumidos consolidados analizar los cambios en el patrimonio como consecuencia de transacciones con los propietarios que actúan como tales (como dividendos y recompra de acciones) de manera separada a los cambios por transacciones con los no propietarios (como transacciones con terceras partes o ingresos o gastos imputados directamente al patrimonio neto). La norma revisada proporciona la opción de presentar partidas de ingresos y gastos y componentes de otros ingresos totales en un estado único de ingresos totales con subtotales, o bien en dos estados separados (un estado de ingresos separado seguido de un estado de ingresos y gastos reconocidos).

También introduce nuevos requerimientos de información cuando la entidad aplica un cambio contable de forma retrospectiva, realiza una reformulación o se reclasifican partidas sobre los estados financieros emitidos previamente, así como cambios en los nombres de algunos estados financieros con la finalidad de reflejar su función más claramente (por ejemplo, el balance podrá ser denominado estado de posición financiera).

En el caso del Grupo, dado que no se presentaba anteriormente un estado de ingresos y gastos reconocidos, ha supuesto la inclusión en los estados financieros semestrales resumidos consolidados de este nuevo estado financiero.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros semestrales resumidos consolidados, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

El Grupo SIIC de París, incluido en el perímetro de consolidación, ha sido objeto de revisión limitada al 30 de junio de 2009 por otros auditores distintos de los de Realía Business, S.A. (PriceWaterhouseCoopers audit. y Société d'expertise comptable S.A.)

**c) Estimaciones realizadas**

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2008.

En los estados financieros semestrales resumidos consolidados se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. El gasto por impuesto sobre sociedades, que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en períodos intermedios sobre la base de la mejor estimación del tipo impositivo medio ponderado que el Grupo espera para el período anual;
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Notas 4, 5, 6 y 7);
3. La vida útil de los activos materiales e inmateriales;
4. El cálculo de provisiones (Nota 10).

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) al cierre del ejercicio 2009 o en ejercicios posteriores; lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios afectados.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2008.

**d) Activos y pasivos contingentes**

En la Nota 22 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 se facilita información sobre los activos y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2009 no se han producido cambios significativos en los activos y pasivos contingentes del Grupo.

**e) Comparación de la información**

La información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2008 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009.

**f) Estacionalidad de las transacciones del Grupo**

Dadas las actividades a las que se dedican las Sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009.

**g) Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados del semestre.

**h) Hechos posteriores**

Al 30 de junio de 2009 el Grupo tiene pendiente la firma del contrato de refinanciación de la actividad inmobiliaria (véase Nota 16). El importe de la deuda financiera dispuesta sujeta a refinanciación asciende a 785 millones de euros.

**i) Impuesto sobre Sociedades**

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

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

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

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

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

No obstante lo anterior:

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

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

**Régimen fiscal de las SIIC en Francia**

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

1. La participación máxima a ostentar por parte de un sólo accionista en la sociedad SIIC será del 60%, a efectos de que ésta pueda mantener el régimen. Se establece un plazo de transición de dos años para cumplir con dicho requisito, desde la fecha de entrada en vigor de la norma. Con fecha 24 de noviembre de

2008 el Senado francés aprobó la reforma del régimen SIIC ampliando el plazo para disminuir la participación por debajo del 60% del capital, hasta finales del ejercicio 2009.

2. Los dividendos distribuidos anualmente a las sociedades que ostenten más de un 10% del capital de una sociedad SIIC durante más de un año y que estén exentos de impuestos o sometidos a un impuesto inferior a dos terceras partes del impuesto de sociedades francés de régimen general, se verán gravados por un pago del 20% por parte de la sociedad SIIC. Dicha disposición será de aplicación a los dividendos a partir de 1 de julio de 2007.

Esta nueva figura impositiva no aplica si el accionista es a su vez una SIIC o un vehículo extranjero con un estatus similar, entendiéndose por tal que estén sujetos a una obligación de distribución de los beneficios y que los accionistas que alcancen o superen un 10 por ciento de participación si resulten sujetos a la imposición de los mismos.

A 30 de junio de 2009 Realia Patrimonio (sociedad tenedora de las acciones de la sociedad SIIC de París) ha realizado las modificaciones oportunas para cumplir los criterios establecidos por dicha figura impositiva de forma que no queden sujetas a dicha imposición. Este hecho ha supuesto la reversión del impuesto diferido activado sobre las plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias procedentes de la compra de SIIC de París por importe de 23.760 miles de euros, el pasivo por Impuesto diferido asociado por importe de 19.326 miles de euros, cuya diferencia minorará las Reservas de consolidación por importe de 4.434 miles de euros.

#### *j) Estados de flujos de efectivo resumidos consolidados*

En los estados de flujos de efectivo resumidos consolidados se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes de efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.
- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de la entidad.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo resumidos consolidado, se ha considerado como "efectivo y equivalentes de efectivo" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

## **2. Cambios en la composición del Grupo**

En los Anexos I y II de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las valoradas por el método de la participación.

Durante los seis primeros meses de 2009 las adquisiciones y ventas más representativas de participaciones en el capital de otras entidades, así como otras operaciones societarias relevantes, han sido las siguientes:

Combinaciones de Negocios u otras Adquisiciones o Aumento de Participación en Entidades Dependientes, Negocios Conjuntos y/o Inversiones en Asociadas						
Denominación de la Entidad (o Rama de Actividad) Adquirida o Fusionada	Categoría	Fecha Efectiva de la Operación	Coste (Neto) de la Combinación (a) + (b) (Miles de euros)		% de Derechos de Voto Adquiridos	% de Derechos de Voto Totales en la Entidad con Posterioridad a la Adquisición
			Importe (Neto) Pagado en la Adquisición + otros Costes Directamente Atribuibles a la Combinación (a)	Valor Razonable de los Instrumentos de Patrimonio Neto Emitidos para la Adquisición de la Entidad (b)		
Grupo Société D'Investissements Immobiliers Cotée de Paris (Grupo SIIC de Paris)	Dependiente	Febrero 2009	1.559	-	0,13%	83,10%
		Junio 2009	117.997	-	1,68%	84,79%

En el mes de febrero del ejercicio 2009 la sociedad Realia Patrimonio ha procedido a la compra del 0,13% efectivo adicional del capital social de SIIC de Paris mediante la compra de 5.221 acciones. El importe total de la compra ha ascendido a 1.559 miles de euros, y un incremento en la plusvalía total asignada de 322 miles de euros.

En el mes de junio de 2009 la sociedad SIIC de Paris (cabecera del subgrupo SIIC) ha llevado a cabo un proceso de ampliación de capital en el cual se han suscrito un total de 774.236 acciones nuevas, de las que 689.076 acciones han sido suscritas por la sociedad Realia Patrimonio. El importe total de la ampliación de capital suscrita por el Grupo ha ascendido a 117.997 miles de euros.

Al 30 de junio de 2009, el porcentaje de participación efectiva en el Grupo SIIC de Paris una vez considerado el efecto de la reducción de la autocartera en dicho Grupo, asciende al 84,79%.

### 3. Dividendos pagados por la Sociedad

#### *a) Dividendos pagados por la Sociedad*

Durante los seis primeros meses de 2009 no se han aprobado dividendos sobre los resultados del ejercicio anterior ni dividendos a cuenta del ejercicio corriente.

A continuación se muestran los dividendos pagados por la Sociedad durante los seis primeros meses de 2008, los cuales correspondieron a los dividendos aprobados sobre los resultados del ejercicio anterior, junto con dividendos a cuenta del ejercicio corriente.

	Primer Semestre 2008		
	% sobre Nominal	Euros por Acción	Importe (Miles de Euros)
Acciones ordinarias	31%	0,07	20.021
<b>Dividendos totales pagados</b>	<b>31%</b>	<b>0,07</b>	<b>20.021</b>
Dividendos con cargo a resultados	25%	0,06	16.233
Dividendos con cargo a resultados del ejercicio anterior	6%	0,01	3.788

**b) Beneficio por acción en actividades ordinarias e interrumpidas**

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo en un período entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese período, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	30/06/2009	30/06/2008
Resultado neto del semestre (miles de euros)	(38.829)	37.937
Resultado neto del semestre operaciones continuadas (miles de euros)	(38.829)	37.937
Número de acciones en circulación	275.505.299	270.551.476
<b>Beneficio básico por acción (euros)</b>	<b>(0,14)</b>	<b>0,14</b>
<b>Beneficio básico por acción de operaciones continuadas (euros)</b>	<b>(0,14)</b>	<b>0,14</b>

Al 30 de junio de 2009 y 2008, el beneficio diluido por acción es el mismo que el beneficio por acción, ya que no existen obligaciones o acciones que pudieran convertirse potencialmente en ordinarias.

**4. Inmovilizado intangible**

Durante el primer semestre de 2009 y 2008 no se produjeron pérdidas de valor de elementos clasificados como Otro activo intangible, ni adiciones ni retiros significativos.

**5. Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias**

**a) Movimiento en el período**

Durante los seis primeros meses de 2009 se han registrado traspasos de inmovilizado material a inversiones inmobiliarias por importe neto de 827 miles de euros, correspondientes a la reclasificación de inmuebles para uso propio que han dejado de utilizarse a tal fin por las sociedades del Grupo.

Las principales adiciones realizadas en el primer semestre del ejercicio 2009, son las siguientes:

Se han producido activaciones en el inmovilizado en curso por importes de 762 miles de euros en la sociedad Realía Patrimonio por la remodelación del centro comercial Nervión Plaza; 3.115 miles de euros correspondientes a la sociedad Nasozena, por el desarrollo del centro comercial As Cancelas; y 10.023 miles de euros correspondientes a la sociedad SIIC de París, por la remodelación, principalmente, de los inmuebles Montrouge, Monceau, Lavallois y Malesherbes, por importes de 7.898, 683, 552 y 661 miles de euros, respectivamente.

Ante la finalización de la construcción del centro comercial Plaza Nueva en mayo de 2009, y el comienzo de su explotación por la sociedad Portfolio Grandes Áreas Comerciales, el importe total de la construcción ha sido traspasado a los epígrafes "Propiedades de inversión" y "Otras instalaciones" por importes de 71.831 y 5.359 miles de euros respectivamente. Las activaciones del ejercicio en dicho centro comercial han ascendido a 22.410 miles de euros. Asimismo, se han activado 3.498 miles de euros en el epígrafe "Terrenos y construcciones" correspondientes a un terreno anejo al centro comercial, que está pendiente de desarrollo.

Se han registrado bajas por importe de 23.760 miles de euros netos, correspondiente a la desactivación del impuesto diferido activado asociado a las plusvalías provenientes de la compra de la sociedad SIIC de París, según se indica en la Nota 1-i.

**b) Pérdidas por deterioro**

El valor de mercado de todos los activos del inmovilizado destinados al arrendamiento y uso propio, así como los activos no corrientes destinados a la venta del Grupo al 31 de diciembre de 2008 de acuerdo con los tasadores independientes ascendía a 3.133.549 miles de euros.

Al 30 de junio de 2009, el Grupo ha encomendado al tasador independiente CBRE la valoración de determinadas inversiones inmobiliarias que representan un 55% del valor total de las mismas, habiéndose considerado dichas valoraciones para la estimación del valor razonable de la totalidad de las inversiones inmobiliarias y de uso propio. Como resultado de estas valoraciones y la estimación global, se han registrado pérdidas netas por deterioro por importe de 20.650 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El valor razonable estimado por la Dirección del Grupo de todos los activos del inmovilizado destinados al arrendamiento y uso propio del mismo al 30 de junio de 2009, asciende a 3.034.410 miles de euros.

Durante los seis primeros meses de 2008 no se registraron pérdidas por deterioro de elementos del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias de importes significativos.

**c) Compromisos de compra de elementos de inmovilizado material**

Al 30 de junio de 2009 y 2008 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material.

**d) Cargas y gravámenes**

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

	Miles de Euros	
	30/06/09	31/12/08
Edificio c/ Salvador de Madariaga	16.027	18.030
Edificio Avenue Percier	-	7.838
Edificio 142 Hausmann	8.750	8.850
Edificio Malesherbes	1.283	1.308
Edificio 141 Hausmann	3.923	3.970
	<b>29.983</b>	<b>39.996</b>

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

**e) Intereses capitalizados**

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2009, el Grupo ha procedido a la capitalización de gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción en inversiones inmobiliarias por importe de 2.218 miles de euros y 1.972 miles de euros en el primer semestre de 2008.

**f) Ingresos por alquileres**

Los ingresos derivados de rentas de alquileres, incluyendo rentas derivadas de gastos repercutidos, provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron al 30 de junio de 2009 y 2008 a 89.022 y 74.327 miles de euros aproximadamente y los gastos de explotación

operativos por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 17.770 y 14.067 miles de euros, aproximadamente.

**g) Restricciones a la titularidad**

Al 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad, sin contemplar cargas hipotecarias, por un importe neto de 37.678 y 38.216 miles de euros respectivamente, que corresponden fundamentalmente a derechos de superficie sobre unos terrenos donde se asienta un edificio del Grupo SIIC de Paris.

**6. Activos financieros**

**a) Composición y desglose**

A continuación se indica el desglose de los activos financieros del Grupo al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008, excluidas existencias, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, presentados por naturaleza y categorías a efectos de valoración y excluyendo las existencias y deudores comerciales y otras cuentas por cobrar:

Activos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros			
	30/06/09			
	Activos Financieros Disponibles para la Venta	Préstamos y Partidas a Cobrar	Derivados de Cobertura	Total
Otros activos financieros	-	251	-	251
<b>Largo plazo / no corrientes</b>	-	<b>251</b>	-	<b>251</b>
Instrumentos de patrimonio	730	-	-	730
Derivados	-	-	1.839	1.839
Otros activos financieros	-	17.662	-	17.662
<b>Corto plazo / corrientes</b>	<b>730</b>	<b>17.662</b>	<b>1.839</b>	<b>20.231</b>
<b>Total</b>	<b>730</b>	<b>17.913</b>	<b>1.839</b>	<b>20.482</b>

Activos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros			
	31/12/2008			
	Activos Financieros Disponibles para la Venta	Préstamos y Partidas a Cobrar	Derivados de Cobertura	Total
Otros activos financieros	-	207	-	207
<b>Largo plazo / no corrientes</b>	-	<b>207</b>	-	<b>207</b>
Instrumentos de patrimonio	758	-	-	758
Derivados	-	-	1.348	1.348
Otros activos financieros	-	17.044	-	17.044
<b>Corto plazo / corrientes</b>	<b>758</b>	<b>17.044</b>	<b>1.348</b>	<b>19.150</b>
<b>Total</b>	<b>758</b>	<b>17.251</b>	<b>1.348</b>	<b>19.357</b>

**b) Correcciones de valor por deterioro**

A continuación se muestra el movimiento que se ha producido, durante el primer semestre de 2009 y 2008, en el saldo de las provisiones que cubren las pérdidas por deterioro de los activos que integran el saldo del epígrafe de "Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar":

	Miles de Euros	
	30/06/2009	30/06/2008
Saldo al inicio del período	2.871	1.900
Dotaciones con cargo a resultados del período	683	320
Entidades incorporadas al Grupo en el período	-	-
Eliminación de saldos fallidos contra provisiones	(320)	(37)
Diferencias de cambio y otros movimientos	-	-
<b>Saldo al cierre del período</b>	<b>3.234</b>	<b>2.183</b>

**7. Existencias**

La composición de las existencias al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008, en su práctica totalidad de uso residencial, es la siguiente:

	Miles de Euros					
	30/06/09			31/12/2008		
	Coste	Provisión	Neto	Coste	Provisión	Neto
Terrenos y solares	830.345	(108.212)	722.133	829.683	(86.717)	742.966
Obras en curso de construcción de ciclo corto	32.950	(372)	32.578	123.867	(865)	123.002
Obras en curso de construcción de ciclo largo	72.392	(161)	72.231	68.430	(177)	68.253
Edificios construidos	275.876	(9.065)	266.811	239.437	(3.592)	235.845
Elementos incorporables	75	(60)	15	79	(60)	19
Anticipos a proveedores	3.838	-	3.838	3.729	-	3.729
<b>Total</b>	<b>1.215.476</b>	<b>(117.870)</b>	<b>1.097.606</b>	<b>1.265.225</b>	<b>(91.411)</b>	<b>1.173.814</b>

El movimiento habido durante los ejercicios terminados al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 en los epígrafes de existencias ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	Terrenos y solares	Promociones en Curso de ciclo corto	Promociones en Curso de ciclo largo	Edificios construidos	Elementos incorporables	Total
<b>Saldos al 1 de enero de 2008</b>	<b>734.205</b>	<b>244.828</b>	<b>169.142</b>	<b>126.083</b>	<b>60</b>	<b>1.274.318</b>
Modificaciones de apertura	(3.623)	-	-	-	-	(3.623)
Variaciones del perímetro de consolidación	12.757	-	-	-	-	12.757
Variaciones en el tipo de cambio	(2.069)	-	-	-	-	(2.069)
Adiciones	54.043	87.729	31.311	750	26	173.859
Bajas	(18.433)	-	(268)	(159.316)	(7)	(178.024)
Trasposos	52.803	(208.690)	(131.755)	271.920	-	(15.722)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>829.683</b>	<b>123.867</b>	<b>68.430</b>	<b>239.437</b>	<b>79</b>	<b>1.261.496</b>
Variaciones en el tipo de cambio	(1.970)	(20)	(683)	-	-	(2.673)
Adiciones	2.903	7.979	4.439	371	4	15.696
Bajas	(271)	-	-	(62.602)	(8)	(62.881)
Trasposos	-	(98.876)	206	98.670	-	-
<b>Saldo al 30 de junio de 2009</b>	<b>830.345</b>	<b>32.950</b>	<b>72.392</b>	<b>275.876</b>	<b>75</b>	<b>1.211.638</b>

Al 30 de junio de 2009, el importe de gastos financieros capitalizados en existencias asciende a 2.010 miles de euros.

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Existencias" del balance de situación resumido consolidado en los periodos semestrales finalizados el 30 de junio de 2009 y 30 de junio de 2008 fue el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2009	30/06/2008
Saldo inicial	91.411	9.264
Adiciones	26.675	11.242
Reversiones	(216)	(89)
<b>Saldo final</b>	<b>117.870</b>	<b>20.417</b>

El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2008 de acuerdo con los tasadores independientes ascendía a 2.011.848 miles de euros. El Grupo no ha pedido una actualización a valoradores externos de las tasaciones al 30 de junio de 2009, si bien ha registrado una provisión neta por importe de 26.459 miles de euros en el periodo para cubrir minusvalías en sus activos inmobiliarios en base a su mejor estimación de la evolución del mercado de acuerdo con la información disponible. La dotación de esta provisión se encuentra registrada en el epígrafe "Variación de provisiones" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta.

## **8. Pasivos financieros**

### **a) Composición y desglose**

A continuación se indica el desglose de los pasivos financieros del Grupo al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008, presentados por naturaleza y categorías a efectos de valoración:

Pasivos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros		
	30/06/2009		
	Débitos y Partidas a Pagar	Derivados de Cobertura	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	1.439.296	-	1.439.296
Derivados	-	88.422	88.422
Otros pasivos financieros	4.333	-	4.333
<b>Deudas a largo plazo / Pasivos financieros no corrientes</b>	<b>1.443.629</b>	<b>88.422</b>	<b>1.532.051</b>
Deudas con entidades de crédito	1.000.598	-	1.000.598
Otros pasivos financieros	70.431	-	70.431
<b>Deudas a corto plazo / Pasivos financieros corrientes</b>	<b>1.071.029</b>	<b>-</b>	<b>1.071.029</b>
<b>Total</b>	<b>2.514.658</b>	<b>88.422</b>	<b>2.603.080</b>

Pasivos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros		
	31/12/2008		
	Débitos y Partidas a Pagar	Derivados de Cobertura	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	1.434.517	-	1.434.517
Derivados	-	73.172	73.172
Otros pasivos financieros	8.439	-	8.349
<b>Deudas a largo plazo / Pasivos financieros no corrientes</b>	<b>1.442.956</b>	<b>73.172</b>	<b>1.516.128</b>
Deudas con entidades de crédito	984.838	-	984.838
Otros pasivos financieros	71.723	-	71.723
<b>Deudas a corto plazo / Pasivos financieros corrientes</b>	<b>1.056.561</b>	<b>-</b>	<b>1.056.561</b>
<b>Total</b>	<b>2.499.517</b>	<b>73.172</b>	<b>2.572.689</b>

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

	Miles de Euros	
	2009	2008
2009 (*)	839.173	867.531
2010 (*)	76.221	157.872
2011	132.422	41.442
2012	48.065	50.638
2013 y siguientes	1.330.292	1.291.984
	<b>2.426.173</b>	<b>2.409.467</b>
Intereses de deuda corrientes	13.721	9.888
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<b>2.439.894</b>	<b>2.419.355</b>

(\*) Incluye préstamos con vencimiento posterior a los ejercicios 2009 y 2010 asociados a promociones inmobiliarias.

La clasificación por tipología de la deuda con vencimiento en el segundo semestre del ejercicio 2009, es la siguiente:

	Miles de Euros
Préstamo Sindicado	9.878
Pólizas de Crédito	774.837
Préstamos Hipotecarios	13.175
Otros Préstamos	41.284
Intereses	13.721
<b>Total</b>	<b>852.895</b>

Dentro del apartado Otros Préstamos, se encuentra registrado el importe de 18 millones de euros, correspondiente a la disposición efectuada por la sociedad Realia Business del préstamo participativo por importe máximo de 100 millones de euros, concedido por sus socios mayoritarios, asociado a la firma de la refinanciación de la deuda de dicha Sociedad (véase Nota 1-h).

Durante la vigencia de los contratos sindicados, se deben cumplir diversos ratios relativos a coberturas de la carga financiera y a niveles de endeudamiento neto con relación al valor de mercado bruto (GAV) de los activos inmobiliarios, cumpliéndose al cierre del ejercicio 2008 y al 30 de junio de 2009 los ratios establecidos.

#### b) Operaciones de cobertura de tipo de interés

Los derivados se valoran a su valor razonable, por parte de un experto independiente.

Al 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 el Grupo Realia Business tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos de variación del tipo de interés y de cambio. Los instrumentos utilizados, swaps, permiten que al 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 la deuda financiera variable se encuentre protegida en un 39,89% y 39,85% respectivamente, frente a posibles alzas en los tipos de interés y de cambio.

El detalle de los vencimientos de la deuda financiera a tipo variable protegida, en función de la cobertura del tipo de riesgo al 30 de junio de 2009 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Año de vencimiento		
	2012	2014	Total
<b>Protegida:</b>			
Con swaps	11.837	961.380	973.217

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

La aplicación de esta cobertura de tipos de interés al 30 de junio de 2009 ha supuesto un gasto neto por intereses de 8.415 miles de euros, y un ingreso neto al 31 de diciembre de 2008 por 1.613 miles de euros.

La variación de la valoración al 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 que cumplen plenamente con todos los requisitos para ser calificados de cobertura ha supuesto un movimiento negativo de 11.999 y 44.012 miles de euros, respectivamente, en el epígrafe "Ajustes por valoración" del balance de situación adjunto.

## 9. Patrimonio neto

### a) Capital emitido

Al 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 el capital social, que asciende a 66.570 miles de euros, 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:

	30/06/2009		31/12/2008	
	Porcentaje de Participación	Miles de Euros	Porcentaje de Participación	Miles de Euros
		Importe Capital		Importe Capital
RB Business Holding, S.A.	-	-	51,0000%	33.951
Sociedades del Grupo FCC	30,2426%	20.132	2,1511%	1.432
Sociedades del Grupo Caja Madrid	27,6511%	18.407	2,1511%	1.432
Autocartera	0,0067%	4	2,4605%	1.638
Resto (Bolsa)	42,0996%	28.026	42,2373%	28.117
	<b>100,00%</b>	<b>66.570</b>	<b>100,00%</b>	<b>66.570</b>

RB Business Holding es una sociedad participada al 50%, respectivamente, por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC) y Corporación Financiera Caja Madrid. El Grupo Realia Business, S.A. consolida por el método de la participación en el Grupo FCC desde el ejercicio 2008.

Con fecha 19 de febrero de 2009 la Junta General Extraordinaria acordó la disolución sin liquidación de RB Business Holding, S.L. El Consejo de Administración de RB Business Holding, S.L. (sociedad absorbida) adoptó con fecha 12 de marzo de 2009 el acuerdo de aprobar y proponer a la Junta General de socios de la sociedad la fusión inversa por absorción con Realia Business, S.A. (sociedad absorbente), con disolución y extinción de la sociedad absorbida. Con fecha 9 de junio de 2009 las Juntas Generales de Accionista de las sociedades absorbente y absorbida aprobaron el proyecto de fusión inversa, que a la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios se encuentra pendiente elevación a público y de inscripción en el Registro Mercantil. Se estima que el impacto contable de dicha fusión será nulo en relación con las cuentas consolidadas de Realia Business, S.A.

Dentro del paquete de acciones que se encuentra clasificado como Resto (Bolsa) existen varias entidades que ostentan una participación significativa como son el Grupo Lualca con un 5,02% y Noriega, S.L., Interprovincial S.L. y Grupo Prasa, con un 5% de las acciones de Realia Business, S.A. cada una.

### b) Reservas

#### 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.

#### Reserva legal

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

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

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

#### Valores propios

En la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de junio de 2008, se aprobó la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo máximo de 18 meses, y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas. En la Junta General de Accionistas celebrada el 9 de junio de 2009, se aprobó la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, durante el plazo máximo legal establecido.

Al 30 de junio de 2009 la Sociedad posee 1.871.023 acciones propias representativas del 0,67% del capital de la Sociedad Dominante. El valor nominal de dichas acciones asciende a 3.838 miles de euros, siendo el precio medio de adquisición 2,05 euros.

Las operaciones realizadas durante los seis primeros meses del ejercicio 2009 con acciones de la Sociedad Dominante, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, se detallan a continuación:

	Acciones	Miles de Euros
Saldo a 31/12/08	6.824.846	42.009
Compras	1.871.023	3.838
Ventas	(6.824.846)	(42.009)
<b>Saldo a 30/06/09</b>	<b>1.871.023</b>	<b>3.838</b>

Con fecha 30 de julio de 2008 la Sociedad firmó un contrato de Equity Swap con una entidad financiera, de un año de duración, cuyo subyacente eran las 6.824.846 acciones, a un precio de ejercicio de 2,95€/acción, que la Sociedad tenía registradas en autocartera. En abril de 2009, la Sociedad ha procedido a la cancelación de dicho contrato anticipadamente, liquidando en el mercado la totalidad de las acciones para proceder a la devolución del contrato. La liquidación en el mercado de dichas acciones, ha generado una minusvalía de 28.018 miles de euros, que ha sido registrada en el epígrafe "Reservas" del balance de situación adjunto.

#### c) Socios externos

La composición de intereses minoritarios al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	30/06/09	/31/1208
Servicios Índice, S.A.	5.343	5.334
Fomento Imm. Levantino, S.L.	538	822
R y G Promociones Alcarreñas, S.L.	4.985	4.298
Noralia , S.A.	13.570	13.915
Fomento Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	254	1.872
Retingle, S.L.	12.024	11.690
Nasozena, S.L.	14.131	14.599
Subgrupo SIIC de Paris	111.867	105.204
Subgrupo Planigesca	109.979	110.725
<b>Total</b>	<b>272.691</b>	<b>268.459</b>

## **10. Provisiones y pasivos contingentes**

La composición del saldo de este capítulo se indica a continuación:

	Miles de Euros	
	30/06/2009	31/12/2008
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes:		
Garantías	19.065	18.667
Otras provisiones	5.470	7.074
<b>Provisiones</b>	<b>24.535</b>	<b>25.741</b>

### ***Provisiones por garantías***

En el primer semestre del ejercicio 2009 se han revertido provisiones por importe total de 5.778 miles de euros, derivado del significativo descenso en las ventas de promociones inmobiliarias, encontrándose registrada dicha reversión en el epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta.

### ***Otras provisiones***

Este epígrafe recoge principalmente provisiones ante posibles litigios. El importe total de los pagos derivados por este concepto durante los seis primeros meses de 2009 y 2008 no es significativo en relación con los presentes Estados financieros semestrales resumidos consolidados. No existen litigios que por una cuantía individual sean relevantes para el Grupo.

## **11. Partes vinculadas**

Se consideran "partes vinculadas" al Grupo a los accionistas, las entidades dependientes, asociadas y multigrupo, el "personal clave" de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control.

A continuación se indican las transacciones realizadas por el Grupo, durante los seis primeros meses de 2009 y 2008, con las partes vinculadas a éste, distinguiendo entre accionistas significativos, miembros del Consejo de Administración y Directores de la Sociedad y otras partes vinculadas. Las condiciones de las transacciones con las partes vinculadas son equivalentes a las que se dan en transacciones hechas en condiciones de mercado y se han imputado las correspondientes retribuciones en especie.

a) Con reflejo en la cuenta de pérdidas y ganancias

Gastos e Ingresos	Miles de Euros				
	30/06/2009				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
<b>Gastos:</b>					
Gastos financieros	20.222	-	-	-	20.222
Compra de bienes (ejecuciones de obra)	1.744	-	-	-	1.744
Otros gastos	164	-	-	-	164
	<b>22.130</b>	-	-	-	<b>22.130</b>
<b>Ingresos:</b>					
Ingresos financieros	1.245	-	-	-	1.245
Prestación de servicios	2.202	-	18	-	2.220
Otros ingresos	1.172	-	-	-	1.172
	<b>4.619</b>	-	18	-	<b>4.637</b>

Gastos e Ingresos	Miles de Euros				
	30/06/2008				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
<b>Gastos:</b>					
Gastos financieros	19.895	-	-	-	19.895
Compra de bienes (ejecuciones de obra)	34.275	-	-	-	34.275
Otros gastos	114	-	-	-	114
	<b>54.284</b>	-	-	-	<b>54.284</b>
<b>Ingresos:</b>					
Ingresos financieros	2.157	-	-	-	2.157
Arrendamientos	2.581	-	-	-	2.581
Otros ingresos	113	-	-	-	113
	<b>4.851</b>	-	-	-	<b>4.851</b>

b) Con reflejo en balance

Otras Transacciones	Miles de Euros				
	30/06/2009				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	18.000	-	-	389.112	407.112
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	-	-	-	(388.599)	(388.599)
Garantías y avales recibidos	(1.480)	-	-	-	(1.480)

Otras Transacciones	Miles de Euros				
	30/06/2008				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestario)	143.181	-	-	-	143.181
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	65.179	-	-	-	65.179
Garantías y avales recibidos	5.437	-	-	-	5.437
Dividendos y otros beneficios distribuidos	883	-	-	-	883

## **12. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración de la Sociedad y a la Alta Dirección**

En la Nota 26 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 se detallan los acuerdos existentes sobre retribuciones y otras prestaciones a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y a la Alta Dirección.

A continuación se incluye un resumen de los datos más significativos de dichas remuneraciones y prestaciones correspondientes a los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2009 y 2008:

	Miles de Euros	
	30/06/2009	30/06/2008
<b>Miembros del Consejo de Administración:</b>		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	547	547
Retribución variable	185	278
Atenciones estatutarias	593	586
Otros	2	2
	<b>1.327</b>	<b>1.413</b>
<b>Otros beneficios-</b>		
Anticipos	-	-
Créditos concedidos	-	-
Fondos y Planes de pensiones: Aportaciones	25	25
Primas de seguros de vida	51	25
	<b>76</b>	<b>50</b>
<b>Directivos:</b>		
Total remuneraciones recibidas por los Directivos	1.025	1.296
	<b>1.025</b>	<b>1.296</b>

## **13. Información segmentada**

### **a) Importe neto de la cifra de negocio**

En la Nota 7 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 se detallan los criterios utilizados por la Sociedad para definir sus segmentos operativos. No ha habido cambios en los criterios de segmentación.

El importe neto de la cifra de negocios por área geográfica al 30 de junio de 2009 y 2008 es el siguiente:

Importe neto de la cifra de negocios por Área Geográfica	Miles de Euros	
	30/06/2009	30/06/2008
Mercado interior	108.072	201.292
Exportación: Unión Europea	35.036	33.775
<b>Total</b>	<b>143.108</b>	<b>235.067</b>

Las principales magnitudes de la cuenta de resultados consolidada por segmentos al 30 de junio de 2009 y 2008 es la siguiente:

	Miles de Euros							
	Venta de promociones inmobiliarias y suelo		Alquileres y venta de patrimonio en renta		Otros		Total Grupo	
	30/06/09	30/06/08	30/06/09	30/06/08	30/06/09	30/06/08	30/06/09	30/06/08
<b>INGRESOS-</b>								
Ventas externas	66.663	161.777	90.253	87.211	931	-	157.847	248.988
Rtdo enajenación invers. Inmobiliarias	-	-	(183)	15.225	-	-	(183)	15.225
Ventas entre segmentos	1.847	828	565	838	(2.412)	(1.666)	-	-
<b>Total ingresos</b>	<b>68.510</b>	<b>162.605</b>	<b>90.635</b>	<b>103.274</b>	<b>(1.481)</b>	<b>(1.666)</b>	<b>157.664</b>	<b>264.213</b>
<b>RESULTADOS -</b>								
Variación de provisiones de tráfico	(20.801)	(11.254)	(365)	(332)	-	-	(21.166)	(11.586)
Resultado de explotación	(23.942)	44.854	49.286	61.131	15	-	25.359	105.985
Resultado financiero	(17.198)	(8.567)	(31.777)	(35.962)	10	-	(48.965)	(44.529)
Participación del resultado en empresas asociadas	(1.626)	(1.522)	-	-	-	-	(1.626)	(1.522)
Pérdidas netas por deterioro	(290)	28	(20.360)	87	-	-	(20.650)	115
Resultado antes de impuestos	(43.056)	34.793	(2.851)	25.256	25	-	(45.882)	60.049
Impuestos sobre beneficios	13.368	(9.451)	(5.027)	(7.010)	(17)	-	8.324	(16.461)
Intereses minoritarios	(669)	785	1.940	4.866	-	-	1.271	5.651
<b>Resultado de segmento</b>	<b>(29.019)</b>	<b>24.557</b>	<b>(9.818)</b>	<b>13.380</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>(38.829)</b>	<b>37.937</b>

#### b) Otros ingresos de explotación

El epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, recoge los ingresos recibidos por repercusión de gastos a los arrendatarios de inmuebles.

#### c) Deterioros

El detalle del gasto neto por deterioro registradas al 30 de junio de 2009 y 2008, por tipología de activo, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2009	30/06/2008
Inversiones inmobiliarias (Nota 5-b)	20.650	(115)
Existencias (Nota 7)	26.459	11.153
	<b>47.109</b>	<b>11.038</b>

#### **14. Plantilla media**

El detalle de la plantilla media por sexo al 30 de junio de 2009 y 2008 es el siguiente:

	Número de Empleados	
	30/06/2009	30/06/2008
Hombres	121	140
Mujeres	74	93
	<b>195</b>	<b>233</b>

#### **15. Situación fiscal**

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

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

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

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta refleja la suma de los importes que restan de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del Grupo fiscal, así como los efectos producidos por el proceso de consolidación y de la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo aplicable, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

La Sociedad ha realizado el cálculo de la provisión del impuesto sobre sociedades al 30 de junio de 2009 aplicando la normativa fiscal vigente y el Real Decreto Ley 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica.

El impuesto sobre beneficios previsional devengado al 30 de junio de 2009 asciende a 8.324 miles de euros, tal como se ha recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta derivado del siguiente cálculo:

	Miles de Euros
Resultado contable consolidado	(45.882)
<b>Ajustes al resultado:</b>	
Resultados grupo SIIC	7.075
Resultados entidades valoradas por el método de la participación	1.626
Pérdidas crédito fiscal no activado	2.722
<b>Base imponible</b>	<b>(34.459)</b>
Cuota 30%	10.338
Ajustes impuesto 2008	(1.879)
Otros ajustes a la cuota	(135)
<b>Impuesto sobre beneficios (ingreso)</b>	<b>8.324</b>

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 30 de junio de 2009 es el siguiente:

Año Origen	Fecha Límite de Compensación	Miles de Euros
1994	2009	55
1995	2010	137
1996	2011	133
1997	2012	131
1998	2013	276
1999	2014	393
2000	2015	189
2001	2016	864
2002	2017	259
2003	2018	696
2004	2019	4.874
2005	2020	1.465
2006	2021	1.744
2007	2022	2.678
2008	2023	20.769
		<b>34.662</b>

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

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos en al 30 de junio de 2009 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Impuestos Diferidos de activo	Impuestos Diferidos de pasivo
Operaciones a plazo	-	2.621
Derivados	18.418	558
Venta activos intragrupo	7.053	-
Actualización deudas comerciales	1.041	-
Créditos fiscales a compensar	38.354	-
Plusvalías activos	529	8.308
Cartera de valores	158	3.612
Revalorizaciones por fusiones	-	1.944
Otros	198	330
<b>Saldo al 31-12-2008</b>	<b>65.751</b>	<b>17.373</b>

## 16. Gestión de riesgos

Los riesgos básicos a los que está expuesto el Grupo y las políticas de gestión de riesgos del Grupo, se detallan en las cuentas anuales del ejercicio 2008. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2009, la variación más significativa en los principales riesgos del Grupo ha venido motivada por el mantenimiento de la difícil situación del sector inmobiliario y por el endurecimiento de las restricciones financieras, que han incrementado el riesgo de liquidez del Grupo.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería consolidadas para el ejercicio 2009, desglosado en las cuentas anuales del ejercicio 2008, elaborado sobre una base mínima de negocio recurrente del Grupo, y sin considerar operaciones extraordinarias de venta de suelos o activos inmovilizados, arroja una previsión de cobros de 410,5 millones de euros que junto con unas provisiones de pago de 817,1 millones de euros, da lugar a un cash flow neto negativo de 406,6 millones de euros. Al 30 de junio de 2009 el cash flow previsto sea visto notablemente mejorado, no obstante, ante la incertidumbre y errático del sector el Grupo mantiene las mismas expectativas que en diciembre de 2008.

El Grupo a día de hoy no conoce que existan problemas de liquidez dentro del área de patrimonio y tiene cerrada la financiación a largo plazo de dicha actividad, y para el área de promoción inmobiliaria está negociando con las entidades financieras acreedoras la renovación de su financiación, estando en fase de redacción del oportuno contrato.

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

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

### **y Sociedades que integran el Grupo**

#### **Informe de Gestión Intermedio Consolidado del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009**

El grupo empresarial Realia Business desarrolla su actividad básicamente en dos segmentos de actividad inmobiliaria:

- a) Promoción Inmobiliaria de viviendas y gestión de suelo
- b) Tenencia, adquisición, desarrollo y explotación de inmuebles destinados al arrendamiento a terceros. Fundamentalmente actúa en productos de oficinas y centro comerciales.

a) La actividad inmobiliaria, básicamente desarrollo de viviendas (1ª y 2ª residencia), se realiza en España, Portugal, Polonia y Rumania. Dentro de España la actividad se desarrolla de forma descentralizada a través de Delegaciones en:

- 1) Madrid
- 2) Cataluña
- 3) Levante
- 4) Andalucía
- 5) Canarias

Toda la actividad de promoción se desarrolla principalmente a través de Realia y en ocasiones puntuales a través de sociedades con socios locales minoritarios.

b) La explotación de inmuebles se desarrolla mediante el alquiler de los mismos a terceros. La tenencia de los activos está en el patrimonio de Realia Patrimonio S.L.U (100% Realia Business); Hnos. Revilla (38,90% de Realia Patrimonio) y SIIC de Paris (84,79% de Realia Patrimonio).

También se desarrollan proyectos en curso de inmovilizado destinados al alquiler de oficinas y centros comerciales en suelos propiedad de Realia Patrimonio y Nasozena (75% Realia Patrimonio).

Toda la información financiera que se recoge en este informe de gestión se ha preparado de acuerdo a las Normas Internacionales de Contabilidad aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea y toda ella se expresa en millones de euros.

#### **PRINCIPALES ENTRADAS - SALIDAS Y MODIFICACIONES DEL PERIMETRO:**

Durante el ejercicio 2009 no ha habido variaciones en el perímetro de consolidación.

La Participación en SIIC de Paris se ha incrementado en un 1,82%, pasando a ser del 84,79%, básicamente por la ampliación de capital efectuada por la citada filial en el mes de Junio/09.

#### **HECHOS IMPORTANTES ACAECIDOS DURANTE EL PERIODO:**

##### **A) ADQUISICIONES Y ENAJENACIONES MAS RELEVANTES:**

### Inversiones Inmobiliarias:

Durante el primer semestre de 2009 no se han producido adquisiciones de Inmovilizado, y los incrementos de inversión que se reflejan en el balance, corresponde a Inmovilizado en Curso.

En el mes de Mayo, finalizó la construcción del centro comercial "Plaza Nueva" en Leganés (Madrid), que entró en explotación con una ocupación del 87% y comercializado con primeras marcas de grandes y medianas superficies.

Este centro comercial ha supuesto la puesta en explotación de 51.603 m2 de SBA.

Tampoco se han producido durante el primer semestre 2009 enajenaciones de patrimonio inmobiliario.

### Existencias:

La actual coyuntura de la demanda residencial hace poco atractivas las operaciones de compraventa de suelo, por lo que la sociedad no ha realizado operación alguna durante el primer semestre 2009.

### **B) CIFRA DE NEGOCIOS:**

La cifra de negocio del periodo ha sido 143,1 M. €, que representa un 39,1% menos que la del año precedente en el mismo periodo, que ascendió a 235,1 M. €.

Las variaciones más significativas en M. €, han sido:

	jun-09	jun-08	% Var. Inter.
Entrega Promociones	66,6	115	-42,1
Venta de Suelo	0	45,8	-100
Ingresos Netos Arrendamientos	75,6	74,3	2
Otros Ingresos	0,9		100

Destaca fundamentalmente la disminución de venta de suelo, motivada por la falta de liquidez del sistema financiero y por la caída de actividad en el sector.

En cuanto a la variación negativa de entregas de promociones se justifica porque durante el primer semestre 08, todavía se estaban entregando promociones vendidas en los años 2006 y 2007. Sin embargo las arras formalizadas en este primer semestre 09 son próximas a un 40% superiores al mismo periodo del 08.

### **C) RESULTADO OPERATIVO Y EBITDA**

El conjunto de actividades del grupo ha generado un resultado operativo de 76,3 M. € frente a los 140,3 M.€ del mismo periodo del año 2008, lo cual supone una variación interanual del -45,8%. Esta disminución obedece a la menor cifra de negocio, y a una caída de márgenes en el área de promociones, tras el ajuste de precios necesario para cerrar operaciones. Los márgenes sobre cifra de negocios del conjunto de áreas pasa a ser del 53,3% en Junio 2009, respecto al 59,7% en Junio 2008.

Por lo que respecta al Ebitda del grupo, éste se ha situado en 63 M. €, frente a los 123,8 M. € de Junio 2008, en esta caída del 49,1% obedece a la menor actividad del área de promociones, la falta de ventas de suelo y el estrechamiento de los márgenes en el conjunto de la actividad de promoción.

#### D) DEUDA Y RESULTADO FINANCIERO:

El detalle de la deuda neta bancaria en M. €, es el siguiente:

	jun-09	jun-08
Deuda sin recurso	1.402,60	1.379,40
Hipotecario Subrogable	110,8	88,9
Bilaterales	800,7	727,5
<b>TOTAL</b>	<b>2.314,10</b>	<b>2.195,90</b>

Por tanto se ha incrementado en 118,2 M. €. Esto viene fundamentalmente motivado por:

- a) Inversores en inmovilizados en Curso.
- b) Reducción de deudas y créditos comerciales.

El resultado financiero del grupo alcanza la cifra de -49 M. €, frente a los -44,5 M.€ de Junio 2008, de acuerdo al siguiente desglose:

	jun-09	jun-08
Gastos Financieros	-57,1	-62,9
Ingresos Financieros	3,7	8,3
Activación C. Financiera	4,3	9,9
Otros	0,1	0,2
<b>TOTAL</b>	<b>-49</b>	<b>-44,5</b>

El incremento del coste financiero viene determinado por:

- a) Ligero aumento de la deuda
- b) Reducción de activación de carga financiera en proyectos en curso.
- c) Repunto de lo márgenes adicionales al Euribor.
- d) Caída del referencial Euribor.

El coste medio de la deuda a 30 de Junio 09 es de 4,8%.

#### E) VENCIMIENTO DE LA DEUDA:

Año 2009	34%
Año 2010	3%
Año 2011	6%
Año 2012	2%
Año 2013 o más	55%

#### F) RESULTADOS:

El BAI del grupo asciende a -45,9 M. € que supone un -176,4% menos respecto a los 60 M.€ de Junio 2008. Este descenso viene motivado por la menor actividad del grupo en el área de promociones y suelo, así como a una bajada de los márgenes de las entregas de promociones, y especialmente por el notable incremento de provisiones por valor de 41,82 M €, siendo básicamente este incremento por la actualización de valor de activos.

El BDI atribuible al grupo es de -38,8 M. € frente a los 37,9 M. € de Junio 2008, habiéndose visto afectado por los mismos efectos que el BAI.

#### G) CARTERA DE CLIENTES:

El volumen de ventas comprometidas con clientes, tanto en arras como en contratos privados, asciende a 84,18 M. €, frente a los 220,6 M. €, Esta caída obedece a la menor demanda que está sufriendo el sector y las entregas que se van produciendo de la cartera existente hace un año.

#### H) SUPERFICIE EN ALQUILER:

Con las nuevas adquisiciones las enajenaciones y puestas en explotación, el Grupo Realia tiene 550.353 m2 en arrendamiento que supone un incremento del 7,5% respecto al mismo periodo del año anterior. La ocupación media de 93,9%.

A este incremento también ha contribuido la apertura en el mes de Mayo del centro comercial Plaza Nueva (Leganés-Madrid).

#### DESCRIPCION DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES PARA EL SEGUNDO SEMESTRE 2009

La situación por la que atraviesa el sector inmobiliario presenta una preocupante perspectiva de futuro, sobre todo, en el corto plazo. Los factores que están afectando más a esta incertidumbre son:

- Falta de liquidez en el sistema financiero que se traslada a las Empresas y a las economías domésticas y, para un sector como el inmobiliario, donde el apalancamiento de todos los colectivos es importante, está produciendo una rigidez en el mercado que solo se irá diluyendo en la medida que la liquidez aparezca en los mercados financieros.
- Esta rigidez también afecta a las transacciones de compraventa de suelo y presumiblemente a los valores de éstos.
- El efecto positivo de la reducción del Euribor se ha visto compensado por el notable incremento de los diferenciales y de las comisiones que aplican las entidades financieras.

La conjunción de todos estos factores seguirá produciendo un efecto negativo en las cuentas del grupo:

- a) En lo relativo al área de promociones, la demanda es muy reducida y para captarla es preciso adecuar el precio con la consiguiente pérdida de margen para la promotora; por lo que respecta a la venta de suelo, las transacciones son inexistentes. No obstante, al cierre del primer semestre el grupo Realia ha superado en un 48% la previsión de ingresos de esta área; para el segundo semestre del año y dada la incertidumbre del mercado y su posición errática, se mantienen las previsiones originales aunque se estima que serán notablemente superadas.
- b) En lo relativo a la otra gran área del Grupo, que es el arrendamiento de activos, podemos estimar que no se aprecian alteraciones significativas en cuanto a volumen de rentas y a niveles de ocupación.
- c) Por lo que respecta a la liquidez el grupo tiene dos áreas diferenciadas:

El área de patrimonio, que tiene toda sus deuda estructurada hasta el año 2017 y contempla las futuras inversiones de inmovilizados en curso, por lo que no existen problemas de liquidez y cubren parte del desfase de tesorería que se recogen en la nota 16 de la memoria.

En el área de promociones y suelo, la empresa prevé que va a reestructurar toda la deuda incrementado el importe y el periodo de financiación, y con ello hacer frente al resto del desfase de tesorería referido en la nota 16 de la Memoria. Estas negociaciones están en fase de consenso del oportuno contrato de financiación tras cerrar los costes e importes a refinanciar con las entidades financieras.

#### **INFORMACION SOBRE OPERACIONES VINCULADAS**

Las operaciones vinculadas realizadas por el grupo han sido:

<b>Gastos:</b>		
<b>Parte Vinculada</b>	<b>Concepto</b>	<b>Importe</b>
<b>GRUPO FCC</b>		
	Contratos de Obras	1.744 M. €
	Otros pagos	147 M. €
	<b>TOTAL GRUPO FCC</b>	<b>1.891 M. €</b>
<b>GRUPO CAJA MADRID</b>		
	Gastos Financieros	20.222 M. €
	Otros pagos	17 M. €
	<b>TOTAL GRUPO CAJA MADRID</b>	<b>20.239 M. €</b>
<b>Ingresos:</b>		
<b>Parte Vinculada</b>	<b>Concepto</b>	<b>Importe</b>
<b>GRUPO FCC</b>		
	Arrendamientos	1.701 M. €
	Otros Ingresos	373 M. €
	<b>TOTAL GRUPO FCC</b>	<b>2.074 M. €</b>
<b>GRUPO CAJA MADRID</b>		
	Arrendamientos	501 M. €
	Otros Ingresos	799 M. €
	Ingresos Financieros	1.245 M. €
	<b>TOTAL GRUPO CAJA MADRID</b>	<b>2.545 M. €</b>

### **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**

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones o suelo está garantizado por aval bancario, el bien transmitido o la oportuna cláusula resolutoria. El resto de créditos recogidos en balance no suponen importes significativos y aquellos que suponen algún riesgo de cobro, se hayan debidamente provisionados.

#### **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.

El Grupo cubre parcialmente estas exposiciones mediante la contratación de instrumentos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente "Swaps".

#### **Riesgo de liquidez**

La falta de liquidez en el sistema financiero que se traslada a las Empresas y a las economías domésticas y, para un sector como el inmobiliario, donde el apalancamiento de todos los colectivos es importante, está produciendo una rigidez en el mercado que solo se irá diluyendo en la medida que la liquidez aparezca en los mercados. Esta rigidez también afecta a las transacciones de compraventa de suelo y presumiblemente a los valores de éstos.

El efecto positivo de la reducción del Euribor se ha visto compensado por el notable incremento de los diferenciales y de las comisiones que aplican las entidades financieras.

La conjunción de todos estos factores seguirá produciendo un efecto negativo en las cuentas del grupo.

Por lo que respecta a la liquidez el grupo tiene dos áreas diferenciadas:

- a) El área de patrimonio, que tiene toda su deuda estructurada hasta el año 2017 y contempla las futuras inversiones de inmovilizados en curso, por lo que no existen problemas de liquidez y cubren parte del desfase de tesorería que se recogen en la nota 16 de la memoria.

- b) En el área de promociones y suelo, la empresa prevé que va a reestructurar toda la deuda incrementado el importe y el periodo de financiación, y con ello hacer frente al resto del desfase de tesorería referido en la nota 16 de la Memoria. Estas negociaciones están en fase de consenso del oportuno contrato de financiación tras cerrar los costes e importes a refinanciar con las entidades financieras.

**Riesgo de tipo de cambio**

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



CLASE 8.<sup>a</sup>  
SECRETARÍA DE ESTADO



0J4554211

Los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados y el Informe de Gestión Intermedio, correspondientes al período de seis meses, terminado el 30 de junio de 2009, han sido aprobados por el Consejo de Administración de la entidad celebrado, por escrito y sin sesión, el día 30 de julio de 2009, y se identifican por ir extendidos en el reverso de treinta y cinco (35) hojas de papel timbrado numeradas correlativamente del nº OJ4554176 al OJ4554210, ambos inclusive.

A los efectos del Real Decreto 1.362/2007, de 19 de octubre (art. 8.1.b), los Administradores de REALIA Business, S.A. abajo firmantes realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales resumidas (primer semestre 2009) que se presentan, elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor, o de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el Informe de Gestión intermedio incluye el análisis fiel de la información exigida.

Los Sres. Consejeros, en señal de conformidad, firman la presente hoja de papel timbrado nº OJ4554211 por ambas caras.

EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.,  
representada por D<sup>a</sup> ESTHER ALCO CER  
KOPLOWIZT  
Consejero dominical  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones

NO FIRMA POR ENCONTRARSE  
AUSENTE

INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A.  
representada por D. JESÚS RODRIGO  
FERNÁNDEZ  
Consejero dominical  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal del Comité de Auditoría y Control  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones

CARTERA DEVA, S.A., representada por D. JOSÉ  
AGUINAGA CÁRDENAS  
Consejero dominical  
Vocal de la Comisión Ejecutiva

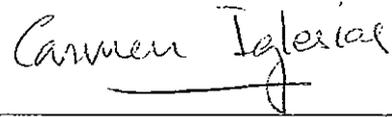
MEDIACIÓN Y DIGNÓSTICOS, S.A.,  
representada por D. MARIANO PÉREZ CLAVER  
Consejero dominical  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones

PARTICIPACIÓN Y CARTERA DE  
INVERSIÓN, S.L., representada por D. RAMÓN  
FERRAZ RICARTE  
Consejero dominical  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal del Comité de Auditoría y Control

NO FIRMA POR ENCONTRARSE  
AUSENTE

---

D<sup>a</sup> CARMEN IGLESIAS CANO  
Consejera independiente  
Vocal del Comité de Auditoría y Control  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones  
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas



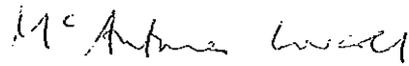
---

VALORACIÓN Y CONTROL, S.L., representada  
por D. ENRIQUE DE LA TORRE MARTÍNEZ  
Consejero dominical

NO FIRMA POR ENCONTRARSE  
AUSENTE

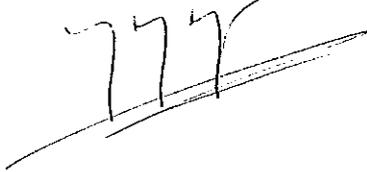
---

D<sup>a</sup> MARÍA ANTONIA LINARES LIÉBANA  
Consejera independiente  
Presidenta del Comité de Auditoría y Control  
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas



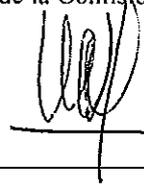
---

D. IGNACIO BAYÓN MARINÉ  
Consejero Presidente ejecutivo  
Presidente de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas



---

D. JOSÉ MARÍA MAS MILLET  
Consejero independiente  
Presidente de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones  
Presidente de la Comisión de Operaciones  
Vinculadas



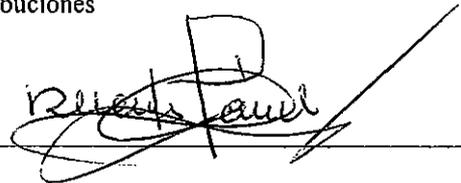
---

D. IÑIGO ALDAZ BARRERA  
Consejero ejecutivo  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas



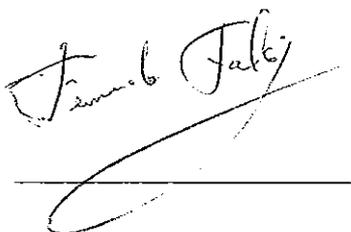
---

D. RAFAEL MONTES SÁNCHEZ  
Consejero dominical  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones



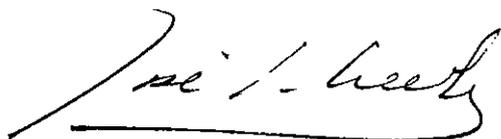
---

D. FERNANDO FALCÓ FERNÁNDEZ DE  
CÓRDOVA  
Consejero dominical  
Vocal del Comité de Auditoría y Control



---

D. JOSÉ EUGENIO TRUEBA GUTIÉRREZ  
Consejero dominical  
Vocal del Comité de Auditoría y Control



---