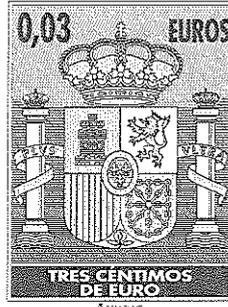


**Realia Business, S.A.  
y Sociedades que integran  
el Grupo Realia Business**

Estados Financieros Semestrales  
Resumidos Consolidados e  
Informe de Gestión Intermedio  
correspondientes  
al período de seis meses terminado el  
30 de junio de 2010



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



OK1886733

**GRUPO REALIA BUSINESS**

**BALANCES DE SITUACIÓN RESUMIDOS CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2010 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2009**  
(Miles de Euros)

ACTIVO	30-06-10	31-12-09	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30-06-10	31-12-09
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO :</b>		
Activos intangibles	1.443	1.311	Capital social	66.570	66.570
Inmovilizaciones materiales	9.759	9.842	Prima de emisión	215.851	215.851
Inversiones inmobiliarias	2.071.820	2.199.001	Reservas	293.392	350.205
Inversiones en empresas asociadas	96.856	98.531	Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	(3.838)	(3.838)
Activos financieros no corrientes	15.481	15.426	Ajustes por valoración	(81.837)	(65.787)
Activos por impuestos diferidos	84.749	75.545	Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	1.039	(54.154)
Otros activos no corrientes	15.706	24.922	Dividendo a cuenta	-	-
<b>Total activo no corriente</b>	<b>2.295.814</b>	<b>2.424.578</b>	<b>Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante</b>	<b>491.177</b>	<b>508.847</b>
			<b>Intereses minoritarios</b>	<b>266.933</b>	<b>266.920</b>
			<b>Total patrimonio neto</b>	<b>758.110</b>	<b>775.767</b>
			<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>		
			Provisiones no corrientes	22.213	29.500
			Pasivos financieros no corrientes :		
			Deudas con entidades de crédito	1.893.733	1.912.629
			Otros pasivos financieros no corrientes	178.005	191.496
			Pasivos por impuestos diferidos	21.897	23.185
			Otros pasivos no corrientes	22.881	23.174
			<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>2.138.729</b>	<b>2.179.984</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 1.h)	107.726	-	Provisiones corrientes	1.160	3.744
Existencias	955.571	1.010.095	Pasivos financieros corrientes:		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar			Deudas con entidades de crédito corrientes	471.799	501.359
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	43.133	34.014	Otros pasivos financieros corrientes	66.154	32.722
Otros deudores	8.649	10.675	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Activos por impuesto corriente	2.540	3.172	Proveedores	82.330	112.845
Otros activos financieros corrientes	2.248	2.503	Otros acreedores	38.248	45.724
Otros activos corrientes	2.427	1.871	Pasivos por impuesto corriente	13.367	5.632
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	168.281	188.989	Otros pasivos corrientes	16.492	18.120
<b>Total activo corriente</b>	<b>1.290.575</b>	<b>1.251.319</b>	<b>Total pasivo corriente</b>	<b>689.550</b>	<b>720.146</b>
			<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>3.586.389</b>	<b>3.675.897</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3.586.389</b>	<b>3.675.897</b>			

Las Notas explicativas 1 a 7 y el informe de resultados adjuntos forman parte integrante del balance de situación resumido consolidado al 30 de junio de 2010.



**GRUPO REALIA BUSINESS**

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDAS CONSOLIDADAS  
CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2010 Y 2009**  
(Miles de Euros)

	(Debe) Haber	
	30/06/2010	30/06/2009
Importe neto de la cifra de negocios	145.787	143.108
Trabajos realizados por la empresa para su activo	239	706
Otros ingresos de explotación	15.343	14.739
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	(58.836)	(50.999)
Aprovisionamientos	(4.063)	(10.068)
Gastos de personal	(8.214)	(9.653)
Otros gastos de explotación	(24.033)	(24.423)
Variación de provisiones de tráfico	10.214	(21.166)
Amortización del inmovilizado	(17.263)	(16.448)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(5.517)	(276)
Otros resultados	(426)	(161)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>53.231</b>	<b>25.359</b>
Ingresos financieros	876	3.661
Gastos financieros	(50.641)	(57.114)
Gastos financieros capitalizados	1.234	4.228
Diferencias de cambio	(19)	98
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	144	162
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(48.406)</b>	<b>(48.965)</b>
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(1.675)	(1.626)
Pérdidas netas por deterioro	2.915	(20.650)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>6.065</b>	<b>(45.882)</b>
Impuestos sobre beneficios	(460)	8.324
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>5.605</b>	<b>(37.558)</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>5.605</b>	<b>(37.558)</b>
<b>RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE</b>	<b>1.039</b>	<b>(38.829)</b>
<b>RESULTADO ATRIBUIDO A INTERESES MINORITARIOS</b>	<b>4.566</b>	<b>1.271</b>
<b>BENEFICIO POR ACCIÓN</b>		
<i>Básico</i>	<i>0,004</i>	<i>-0,140</i>
<i>Diluido</i>	<i>0,004</i>	<i>-0,140</i>

Las Notas explicativas 1 a 7 y el informe de resultados adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2010.



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



OK1886735

**GRUPO REALIA BUSINESS**

**ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**  
**CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS**  
**EL 30 DE JUNIO DE 2010 Y 2009**  
(Miles de Euros)

	(Debe) / Haber	
	<u>30.06.10</u>	<u>30.06.09</u>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>5.605</b>	<b>(37.558)</b>
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		
Por cobertura de flujos de efectivo	(40.194)	(15.492)
Diferencias de conversión	313	(653)
Efecto impositivo	8.146	3.129
	<b>(31.734)</b>	<b>(13.016)</b>
<b>TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:</b>		
Por coberturas de flujos de efectivo	18.368	(49)
Efecto impositivo	(3.715)	-
	<b>14.653</b>	<b>(49)</b>
<b>TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS</b>	<b>(11.476)</b>	<b>(50.623)</b>
a) Atribuidos a la entidad dominante	(15.011)	(50.965)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	3.535	342

Las Notas explicativas 1 a 7 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 2010.



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



OK1886736

**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 2010 Y 2009**

(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	360.628	(42.009)	81.976	(63.681)	(310)	(45.793)	(16.233)	566.999	268.459	835.458
-	-	-	-	-	(11.483)	(653)	(38.829)	-	(50.965)	342	(60.623)
-	-	(8.815)	-	(53.211)	-	-	62.026	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	(16.233)	16.233	-	(6.833)	(6.833)
-	-	(28.018)	38.171	-	-	-	-	-	10.153	13.729	13.729
-	-	-	-	1.852	(516)	-	-	-	1.336	-	10.153
-	-	-	-	(4.434)	-	-	-	-	(4.434)	(3.385)	(2.049)
66.570	215.851	323.795	(3.838)	26.783	(65.680)	(963)	(38.829)	-	523.889	272.681	795.780
-	-	-	-	-	2.073	(1.007)	(15.325)	-	(14.259)	(749)	(15.008)
-	-	-	-	161	-	-	-	-	161	(4.279)	(4.279)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75	236
-	-	-	-	(36)	(17)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	102	(193)	-	-	-	(53)	(437)	(490)
66.570	215.851	323.795	(3.838)	26.410	(63.817)	(1.970)	(54.154)	-	508.847	266.920	775.767
-	-	-	-	(33)	(16.329)	312	1.039	-	(15.011)	3.534	(11.477)
-	-	(37.637)	-	(16.517)	-	-	54.154	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.455)	(3.455)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(163)	(163)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	21	-	-	-	-	-	(21)	-
-	-	-	-	(2.647)	(33)	-	-	-	21	118	(2.562)
66.570	215.851	286.158	(3.838)	7.234	(80.179)	(1.658)	1.039	-	491.177	266.933	758.110

Las Notas explicativas 1 a 7 adjuntas forman parte integrante del estado cambios en el patrimonio neto resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
SERVICIO DE CORREOS



OK1886737

**GRUPO REALIA BUSINESS**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
GENERADOS EN LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS  
EL 30 DE JUNIO DE 2010 Y 2009**

(Miles de Euros)

	30.06.10	30.06.09
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>77.937</b>	<b>20.989</b>
<b>Resultado consolidado del período antes de impuestos</b>	<b>6.065</b>	<b>(45.882)</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>		
Amortización del inmovilizado	17.263	16.448
Otros ajustes del resultado (netos)	44.553	95.860
<i>Deterioro inversiones inmobiliarias</i>	<i>(3.293)</i>	<i>20.650</i>
<i>Provisiones de tráfico</i>	<i>10.214</i>	<i>21.166</i>
<i>Resultado financiero</i>	<i>(49.640)</i>	<i>48.965</i>
<i>Activación carga financiera</i>	<i>1.234</i>	<i>4.228</i>
<i>Resultado entidades método participación</i>	<i>(1.675)</i>	<i>1.626</i>
<i>Resultado enajenación inmovilizado</i>	<i>691</i>	<i>183</i>
<i>Otros</i>	<i>(2.084)</i>	<i>(958)</i>
<b>Cambios en el capital corriente</b>	<b>10.762</b>	<b>(36.208)</b>
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		
Cobros de dividendos	-	35
Cobros/(Pagos) por impuestos sobre beneficios	(706)	(9.264)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>748</b>	<b>(42.654)</b>
<b>Pagos por inversiones:</b>		
Empresas del Grupo, asociadas y unidades de negocio	-	(1.751)
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(7.590)	(42.684)
Otros activos financieros	(684)	(859)
<b>Cobros por desinversiones:</b>		
Empresas del Grupo, asociadas y unidades de negocio	-	58
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	7.854	(33)
Otros activos financieros	195	320
<b>Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Cobros de intereses	513	1.886
Otros cobros/(pagos) de actividades de inversión	460	409
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(99.381)</b>	<b>7.902</b>
<b>Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:</b>		
Emisión	-	13.729
Amortización	-	-
Adquisición de acciones propias	-	(3.838)
Enajenación	-	13.991
<b>Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:</b>		
Aumento de endeudamiento financiero	46.635	94.060
Devolución y amortización de endeudamiento financiero	(95.456)	(54.594)
Pagos de intereses	(47.482)	(52.938)
Otros cobros/(pagos) de actividades de financiación	(2.591)	4.325
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	<b>(487)</b>	<b>(6.833)</b>
<b>EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>	<b>(12)</b>	<b>(425)</b>
<b>AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b>(20.708)</b>	<b>(14.188)</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO (1 de enero)</b>	<b>188.989</b>	<b>139.982</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO (30 de junio)</b>	<b>168.281</b>	<b>125.794</b>
<b>COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO</b>		
Caja y bancos	132.773	114.138
Otros activos financieros	35.508	11.656
<i>Menos: Descubiertos bancarios reintegrables a la vista</i>	-	-
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<b>168.281</b>	<b>125.794</b>

Las Notas explicativas 1 a 7 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2010.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK1886738

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales  
Resumidos Consolidados correspondientes  
al período de seis meses terminado el  
30 de junio de 2010

**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 2009 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 8 de junio de 2010.

**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 2009 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 2009 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 28 de julio de 2010, 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 2009. 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 2009.

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 2009.

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 2010 por otros auditores distintos de los de Realia 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 2009.

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 Nota 4);
3. La vida útil de los activos materiales e inmateriales;
4. El cálculo de provisiones;

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 2010 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 2010 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2009, si bien, se ha producido una reversión neta de provisiones de riesgos y gastos por importe de 9.792 miles de euros como consecuencia, fundamentalmente, de resolución litigios en los que se encontraba inmersa la Sociedad Dominante, que se encuentra registrada en el epígrafe "Variación de provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK1886740

**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 2009 se facilita información sobre las garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2010 no se han producido cambios significativos en dicha materia.

**e) Comparación de la información**

La información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2009 se presenta, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2010 en la cuenta de resultados y el estado de flujos de efectivo consolidados, y se compara con la información relativa al cierre del ejercicio 2009 en el balance y estado de cambios en el patrimonio neto consolidados.

**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 2010.

**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 2010 se presenta en el epígrafe de 'Activos no corrientes mantenidos para la venta' un importe de 107.726 miles de euros correspondiente al valor neto contable del edificio "Diagonal 640" ubicado en Barcelona y propiedad de la participada Realía Patrimonio, S.L.U., debido al proceso actual de venta en el que se encuentra. Los Administradores consideran que el valor neto contable del edificio se encuentra por debajo del valor neto de realización previsto, excluidos los costes estimados para dicha venta. Se espera que dicha transacción se cierre durante el segundo semestre de 2010.

**i) Impuesto sobre Sociedades**

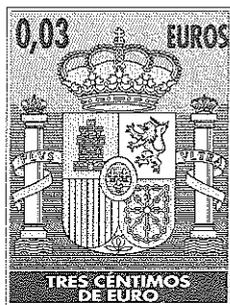
**Régimen fiscal de las SIIC en Francia**

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. Al 31 de diciembre de 2009 el Grupo ostentaba una participación por encima del límite establecido, lo que ha implicado que el régimen SIIC quede en "suspense" durante el ejercicio 2010. Una vez llegada dicha fecha sin la correspondiente disminución de la participación hasta el límite referido, supondría la pérdida definitiva del status SIIC de permanente.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK1886741

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.

Los principales impactos para el grupo de la eventual pérdida del régimen SIIC, serían la pérdida de los beneficios fiscales que otorga el mismo, pasando dicha sociedad a tributar por el régimen general de tributación de las sociedades francesas y la necesidad de registrar un impuesto diferido por las plusvalías asignadas a los activos de SIIC de París, cuyo valor neto contable al 31.12.09 ascendía a 170 millones de euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante siguen buscando distintas alternativas de desinversión para no perder el estatus SIIC definitivamente y estiman que se procederá a la dilución de su participación hasta el límite exigido antes de la finalización del plazo establecido por ley, de tal forma que no ocasione ninguna pérdida al Grupo.

## **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 2009 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 2010 no se han producido cambios relevantes en el perímetro de consolidación.

## **3. Dividendos pagados por la Sociedad**

Durante los seis primeros meses de 2010 se han aprobado dividendos a cuenta del ejercicio corriente por importe de 19.678 miles de euros correspondientes a la filial francesa SIIC de París.

## **4. Provisiones y correcciones de valor por deterioro**

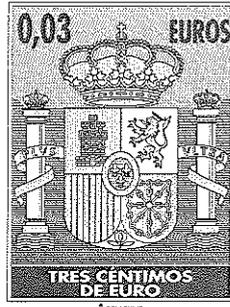
A continuación se muestra el movimiento que se ha producido, durante el primer semestre de 2010, en el saldo de las provisiones que cubren las pérdidas por deterioro de los activos que integran el saldo del epígrafe de "Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar":

	Miles de Euros	
	30/06/2010	30/06/2009
Saldo al inicio del período	8.571	2.871
Dotaciones con cargo a resultados del período	12	683
Eliminación de saldos fallidos contra provisiones	(570)	(320)
Diferencias de cambio y otros movimientos	(2)	-
<b>Saldo al cierre del período</b>	<b>8.011</b>	<b>3.234</b>

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Existencias" del balance de situación resumido consolidado en los períodos semestrales finalizados el 30 de junio de 2010 y 30 de junio de 2009 fue el siguiente:



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK1886742

	Miles de Euros	
	30/06/2010	30/06/2009
Saldo inicial	105.077	91.411
Adiciones	2.484	26.675
Reversiones	(509)	(216)
<b>Saldo final</b>	<b>107.052</b>	<b>117.870</b>

El valor de mercado (valor razonable) de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2009 de acuerdo con los tasadores independientes ascendía a 1.639.364 miles de euros. El Grupo no ha pedido una actualización a valoradores externos de las tasaciones al 30 de junio de 2010, si bien ha registrado un deterioro neto adicional por importe de 1.975 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. El deterioro se encuentra registrado en el epígrafe "Variación de provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta.

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación resumido consolidado en los periodos semestrales finalizados el 30 de junio de 2010 y 30 de junio de 2009 fue el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2010	30/06/2009
Saldo inicial	133.968	54.883
Adiciones	10.734	20.608
Reversiones	(13.954)	(343)
<b>Saldo final</b>	<b>130.748</b>	<b>75.148</b>

Al 30 de junio de 2010, el Grupo ha encomendado al tasador independiente CBRE la valoración de determinadas inversiones inmobiliarias que representan un 55,6% 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 ha registrado una reversión neta de los deterioros de inversiones inmobiliarias por importe de 3.220 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Adicionalmente, se encuentran registradas en dicho epígrafe pérdidas netas por bajas de activos inmobiliarios por importe de 6.208 miles de euros que se encuentran en proceso de reforma.

El valor de mercado (valor razonable) de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2009 calculado en función de tasaciones realizadas por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al Grupo, ascendía a 2.885.855 miles de euros.

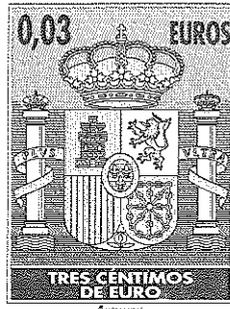
El valor razonable de todos los activos del inmovilizado destinados al arrendamiento y uso propio del Grupo a 31 de diciembre de 2009 calculado en función de tasaciones realizadas por CB Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al Grupo, ascendía a 2.910.176 miles de euros.

En el ejercicio 2009 y primer semestre 2010 la metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo fue fundamentalmente por descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio y la duración de los mismos. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. Los criterios de valoración aplicados fueron idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, la duración de los contratos de arrendamiento, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación



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



OK1886743

al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

El impacto que las correcciones por deterioro y la variación de provisiones de tráfico han tenido en la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de junio es el siguiente:

<b>Conceptos</b>	<b>30/06/2010</b>
Deterioro de créditos comerciales	422
Deterioro de inversiones inmobiliarias	2.915
Deterioro de existencias	(1.941)
Provisiones de tráfico	9.792
	<b>11.188</b>

## **5. 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 2010 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.

No se han realizado operaciones con acciones de la Sociedad Dominante durante los seis primeros meses del ejercicio 2010.

## **6. Información segmentada**

En la Nota 7 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009 se detallan los criterios utilizados por la Sociedad para definir sus segmentos operativos. No ha habido cambios en los criterios de segmentación.

Las principales magnitudes de la cuenta de resultados consolidada por segmentos al 30 de junio de 2010 y 2009 es la siguiente:



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



OK1886744

	Miles de Euros							
	Venta de promociones inmobiliarias y suelo		Alquileres y venta de patrimonio en renta		Otros		Total Grupo	
	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2009
<b>INGRESOS-</b>								
Ventas externas	70.254	66.663	75.016	90.253	517	931	145.787	157.847
Otros ingresos de explotación	1.987	-	14.039	(183)	8	-	16.034	(183)
Ventas entre segmentos	268	1.847	535	565	(803)	(2.412)	-	-
<b>Total ingresos</b>	<b>72.509</b>	<b>68.510</b>	<b>89.590</b>	<b>90.635</b>	<b>(278)</b>	<b>(1.481)</b>	<b>161.821</b>	<b>157.664</b>
Resultado de explotación	10.016	(23.942)	46.373	49.286	(243)	15	56.146	25.359
Resultado financiero	(16.221)	(17.198)	(32.185)	(31.777)	-	10	(48.406)	(48.965)
<b>Resultado de segmento</b>	<b>(5.677)</b>	<b>(29.019)</b>	<b>6.885</b>	<b>(9.818)</b>	<b>(170)</b>	<b>8</b>	<b>1.039</b>	<b>(38.829)</b>

## 7. Gestión de riesgos

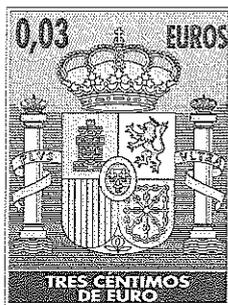
Los riesgos básicos a los que está expuesto el Grupo y las políticas de gestión de riesgos, se detallan en las cuentas anuales del ejercicio 2009. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2010, no ha habido variación significativa en los mismos y se caracterizan por el mantenimiento de la difícil situación del sector inmobiliario y de las dificultades para el acceso a la financiación.

Las proyecciones de tesorería consolidada para el ejercicio 2010, quedaron reflejadas en las cuentas del ejercicio 2009, y que sobre una base presupuestaria de mínimo negocio recurrente, no consideración de operaciones extraordinarias de venta de suelo o de activos inmovilizados, arrojaba una previsión de 308,8 millones de cobros, que enfrentados a una previsión de pagos de 367,4, daba lugar a un cash flow neto negativo de 58,6 millones de euros, déficit que quedaba plenamente cubierto con la tesorería disponible de las distintas líneas de financiación del Grupo a 31 de Diciembre 2009, que superaban los 400 M.€.

Después de los seis primeros meses del presente ejercicio 2010, dichas necesidades de tesorería se han visto rebajadas en 32 millones de €, debido fundamentalmente al mejor ritmo de ventas y cobros en el área de promociones.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK1886745

## **INFORME DE GESTION INTERMEDIO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2010**

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); Portfolio de Grandes Áreas Comerciales (100 % Realia Patrimonio), Hnos. Revilla (38,90% de Realia Patrimonio) y SIIC de Paris (84,83% de 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 primer semestre del ejercicio 2010 se produjo la disolución por liquidación de la sociedad Halduria, de la que Realia Business tenía el 100% de la participación.

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

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

##### Inversiones Inmobiliarias:

Durante el primer semestre de 2010 no se han producido adquisiciones de Inmovilizado, y los incrementos de inversión que se reflejan en el balance, corresponde a Inmovilizado en Curso.

Se ha finalizado y alquilado en su totalidad el edificio Trait d'Unión en Montrouge (Paris), lo que ha supuesto la entrada en explotación de 14.038 m2 de oficinas.

Tampoco se han producido durante el primer semestre 2010 enajenaciones significativas de patrimonio inmobiliario.



#### Existencias:

En el primer semestre 2010, parece que se ha empezado a mover el mercado de suelo en algunas zonas, en ese contexto Realia tiene señalizada la venta de 2 parcelas de vivienda residencial con protección pública en el ámbito de Valdebebas, y que se transmitirán en el momento en que se inscriba el proyecto de reparcelación.

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

La cifra de negocio del periodo ha sido 145,8 M. €, que representa un 1,9% de incremento respecto al mismo periodo del año anterior.

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

	Jun-10	Jun-09	% Var.
Entrega Promociones	69,0	66,4	+5,8
Venta de Suelo	1,2	0,0	+100,0
<i>Ingresos Netos arrend.</i>	75,0	75,8	-1,0
<i>Otros Ingresos</i>	0,6	1,0	-40,0

Es positivo el ligero repunte de las entregas de promociones que se incrementa en un 5,8%,

También es de destacar el casi mantenimiento de los ingresos por alquileres a pesar de la crisis económica que afecta a la demanda de espacio por parte de las compañías arrendadoras y su consiguiente impacto en los precios de los alquileres.

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

El conjunto de actividades del grupo ha generado un resultado operativo de 79,7 M. € frente a los 76,1 M.€ del mismo periodo del año 2009, lo cual supone una variación interanual del +4,8%. Este incremento obedece a los menores descuentos realizados en la venta de productos residenciales y al sostenimiento de los márgenes en el área patrimonial.

Por lo que respecta al ebitda del grupo, éste se ha situado en 68,5 M. €, frente a los 63,3 M. € de Junio 2009, lo que supone una mejora del 8,4%, que se justifica por la mejora en el margen operativo de la compañía y la reducción efectuada en los costes de estructura del grupo que ha sido de un 13% respecto a Junio del 2009.

#### **D) DEUDA Y RESULTADO FINANCIERO:**

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



	Junio 10	Junio 09
Deuda sin recurso	1.467,2	1.402,6
Hipotecario	140,5	110,8
Préstamo sindicado	696,8	-
Bilaterales	61,0	800,7
TOTAL	2.365,5	2.314,1

Por tanto se ha incrementado en 51,4 M. €, respecto al mismo período del ejercicio 2009. Esto viene fundamentalmente motivado por:

- 1) Inversiones en inmovilizados en Curso.
- 2) Reducción de deudas y créditos comerciales.

Durante el primer semestre de 2010, la deuda Bruta bancaria se ha reducido en 43,1 M.€ respecto a Diciembre 2009, que representa el 1,8%.

Es de destacar la menor necesidad de Cash Flow de 32 M.€ en el primer semestre de 2010 respecto las necesidades recogidas en el plan de negocio que Realia Business presentó para la refinanciación de su deuda del área de promociones al pool bancario. Estas menores necesidades de tesorería se justifican por:

- 1º) Mayores cobros por las mayores ventas realizadas.
- 2º) Mejoras y racionalización en la política de gastos y pagos del grupo.
- 3º) Menores costes financieros que los previstos.

El resultado financiero del grupo alcanza la cifra de -48,4 M. €, frente a los -49,0 M.€ de Junio 2009. El coste medio de la deuda a 30 de Junio 10 es de 4,2%, incluyendo el coste de las coberturas de tipos contratadas.



**CLASE 8.ª**  
CORREOS DE ESPAÑA



OK1886748

#### E) VENCIMIENTO DE LA DEUDA:

Año 2010	1,3 %
Año 2011	5,5%
Año 2012	32,8%
Año 2013/2016	10,4 %
Año 2017 o más	50,0%

#### F) RESULTADOS:

El BAI del grupo asciende a +6,1 M. € que supone un cambio de tendencia respecto a los -45,9 M.€ de Junio 2009. Este incremento viene motivado por la mejor rentabilidad de las promociones entregadas, ligero descenso en los márgenes de la actividad patrimonial y la mejora de las valoraciones en los activos de Paris, que ha hecho posible una pequeña reversión de provisiones de aproximadamente 3 M.€, que junto a otras dos reversiones de provisiones por litigios e insolvencias, ha hecho que se reviertan provisiones por un neto de 11 M.€.

El BDI atribuible al grupo es de +1 M.€ frente a los -38,8 M. € de Junio 2009, 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 64,8 M. €, frente a los 84,2 M. €, Esta caída obedece a las entregas que se van produciendo de la cartera existente hace un año y que el stock existente es "producto terminado".

#### H) SUPERFICIE EN ALQUILER:

Con las nueva puesta en marcha del edificio sito en Montrouge (Paris), y las enajenaciones y puestas en explotación, el Grupo Realía tiene 569.946 m2 en arrendamiento que supone un incremento del 3,6% respecto al mismo periodo del año anterior. La ocupación media es del 92,4% incluyendo la comercialización en curso de la torre Realía BCN en Barcelona, que en el mes de Julio 2009 nos fue entregada "llave en mano"; actualmente se encuentra comercializada en un 50% aproximadamente; si descontáramos el efecto de la comercialización de esta torre, el grado de ocupación sería en torno al 94,8%.

#### **DESCRIPCION DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES PARA EL SEGUNDO SEMESTRE 2010**

Sigue persistiendo la situación negativa atraviesa el sector inmobiliario y que 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.



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



OK1886749

- b) Esta rigidez también afecta a las transacciones de compraventa, aunque se puede percibir interés de realizar transacciones de suelo en determinadas zonas y tipologías.
- c) 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 afectando negativamente a 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 reducidas e incipientes.. No obstante, al cierre del primer semestre el grupo Realía ha superado en un 51,4% 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 dada la calidad de nuestros activos no deben ser significativas las variaciones de volumen de rentas y a niveles de ocupación.
- c) Por lo que respecta a la liquidez el grupo tiene dos áreas diferenciadas:
  1. 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.
  2. En el área de promociones y suelo, se reestructuró toda la deuda incrementado el importe hasta el límite de 1.001 M.€ y el periodo de amortización hasta diciembre 2012. En junio 2010, dada la mejora del plan de negocio, se ha procedido a adelantar una amortización de este préstamo sindicado, reduciéndose el límite en 20 M.€.

Las necesidades de tesorería de esta área para el primer semestre de 2010 son menores a las previstas en el plan de negocio en 32 M. € según lo comentado en el punto D de este informe.

#### **SIIC DE PARIS:**

Desde el 1 de Enero, la sociedad participada SIIC de Paris tiene "en suspenso" el estatus de SIIC, que le permite una fiscalidad específica y mejor que la tributación general de Francia. El grupo Realía espera que dicho estatus se recupere al finalizar el presente ejercicio cuando su participación se rebaje por debajo del 60% que establece la actual normativa francesa y que fue aprobada con posterioridad a la adquisición de la participación en dicha sociedad.

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

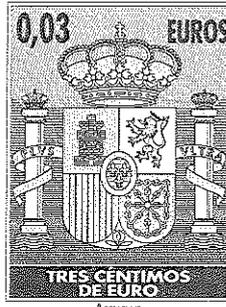
Los principios básicos definidos por el Grupo Realía Business en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

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

Respecto a los riesgos de crédito, tipos de interés, liquidez y riesgo de cambio, podemos exponer:



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



OK1886750

### **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 hallan 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 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.
  
- b) En el área de promociones y suelo, la empresa reestructuró la deuda incrementado el importe hasta 1001 M.€ de límite y el periodo de financiación hasta diciembre 2012. Dada la buena marcha de la generación de cash flow, se ha procedido a amortizar anticipadamente en Junio 2010, la cantidad de 20 M.  
Respecto al plan de negocio las necesidades de tesorería de esta área se han reducido en 207,8 M. € desde el 01 de enero de 2009, de los cuales 32 M. € corresponden al primer semestre de 2010.

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

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

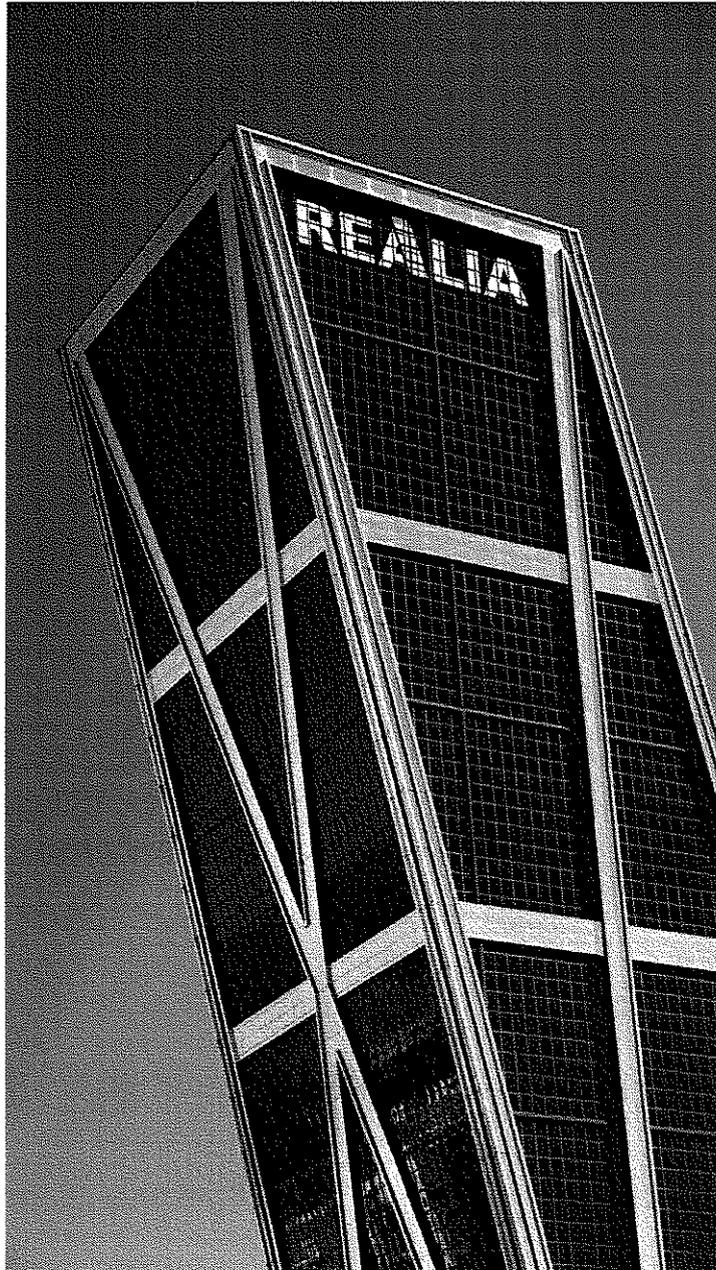


CLASE 8.<sup>a</sup>



OK1886751

# REALIA



**RESULTADOS ENERO - JUNIO 2010**

*28 de Julio de 2010*



## **Datos principales Enero - Junio 2010**

### **RESULTADOS**

- La cifra total de ingresos del primer semestre de 2010 se sitúa por encima de la obtenida en el mismo periodo del ejercicio anterior debido a la recurrencia de los ingresos del negocio patrimonial y la buena evolución de los ritmos de entrega de viviendas.
- El Resultado Neto atribuido del primer semestre de 2010 se ha situado en 1 millón de euros.

### **SITUACIÓN FINANCIERA**

- En el segundo trimestre del 2010, se ha reducido en 62 millones de euros la deuda bancaria, rebajando la deuda financiera neta hasta los 2.197 millones de euros.
- Gran parte (más del 93%) de la deuda bancaria, tiene su vencimiento entre 2012 y 2017.

### **NEGOCIO PATRIMONIAL**

- El área patrimonial continúa manteniendo altos niveles de ocupación 94,8% (ex-Torre BCN) gracias a la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.
- La Torre Realia BCN en Barcelona ha alcanzado el 50% de ocupación tras la firma de varios contratos de alquiler.



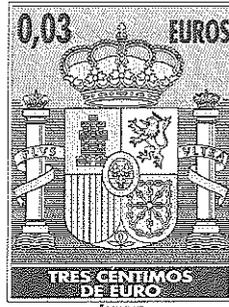
- Los ingresos del negocio patrimonial continúan dando estabilidad y solidez a la cuenta de resultados, aportando el 89% del margen bruto de la compañía.

### **ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL**

- Continúa el buen ritmo de venta de viviendas del ejercicio 2009 y además en 2010 con una importante mejora del margen debido a menores descuentos realizados.
- En el primer semestre de 2010 se han vendido 286 viviendas por un importe de 65 millones de euros frente a las 319 (61 millones de euros) del mismo periodo de 2009 y 160 (44 millones de euros) en 2008.
- Debido a la buena evolución de la demanda, se van a promover 5 nuevas promociones en regiones donde se ha reducido de manera significativa la oferta (Madrid, Valencia, Sevilla y Valladolid) por un total de 397 viviendas, 26 estudios y 2 locales comerciales.
- A pesar de que la restricción del crédito continúa afectando las potenciales transacciones de suelo, en 2010 se ha reactivado el interés del mercado por suelo protegido en Madrid.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK1886790

**Resumen Datos Financieros (30 de Junio 2010)**

(€mm)	1S 2010	1S 2009	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>161,8</b>	<b>157,7</b>	<b>2,6</b>
Ingresos por alquileres	87,7	90,3	-2,8
<b>EBITDA Total</b>	<b>68,5</b>	<b>63,2</b>	<b>8,4</b>
EBITDA Alquileres	66,2	65,8	0,6
EBITDA Promociones	0,4	-2,4	118,4
EBITDA Suelo	1,2	0,0	100,0
EBITDA Venta de Activos	0,7	-0,2	492,9
EBITDA Otros	0,1	0,0	100,0
<b>Resultado Neto atribuible</b>	<b>1,0</b>	<b>-38,8</b>	<b>102,7</b>
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>2.197</b>	<b>2.314</b>	<b>-5,0</b>
<b>Nº Acciones (millones)</b>	<b>277,4</b>	<b>277,4</b>	<b>0,0</b>
<b>Beneficio por acción (€)</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,14</b>	<b>102,7</b>

**Resumen Datos Operativos (30 de Junio 2010)**

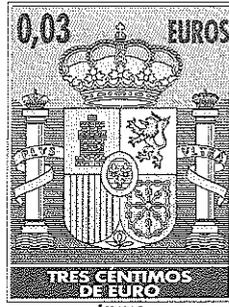
	1S 2010	1S 2009	Var. (%)
<b>Area de Patrimonio</b>			
<b>Superficie Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>623.140</b>	<b>723.892</b>	<b>-13,9</b>
En Explotación	569.946	550.353	3,6
En Curso	53.194 <sup>1</sup>	173.539	-69,3
<b>Ocupación (%)</b>	<b>94,8%<sup>2</sup></b>	<b>93,9%</b>	<b>0,9</b>
<b>Area de Promociones</b>			
<b>Preventas del Periodo</b>			
Millones €	64,7	61,0	6,0
Unidades	286	319	-10,5
<b>Stock Preventas (millones €)</b>	<b>50,0</b>	<b>79,6</b>	<b>-37,2</b>
<b>Reserva de Suelo consolidada (mill. m<sup>2</sup>)</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>0,0</b>
<b>Nº Empleados</b>	<b>175</b>	<b>182</b>	<b>-3,8</b>

<sup>1</sup> Se ha decidido no incluir varios proyectos hasta que se concrete su desarrollo.

<sup>2</sup> Excluyendo la Torre Realía BCN inaugurada en 2009, con una ocupación actual del 50% (en fase de comercialización)



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK1886791

**Cuenta de Resultados Consolidada**

(€mm)	1S 2010	1S 2009	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>161,8</b>	<b>157,7</b>	<b>2,6</b>
Alquileres	87,7	90,3	-2,8
Venta de Patrimonio (Resultado)	0,7	-0,2	477,1
Promociones	69,0	66,7	3,5
Suelo	1,2	0,0	100,0
Otros	3,2	0,9	244,6
<b>Margen Bruto</b>	<b>79,7</b>	<b>76,1</b>	<b>4,8</b>
<i>Margen (%)</i>	<i>49,3</i>	<i>48,3</i>	
Alquileres	70,2	72,9	-3,7
Venta de Patrimonio	0,7	-0,2	477,1
Promociones	7,6	3,3	130,1
Suelo	1,2	0,0	100,0
Otros	0,1	0,1	23,2
Gastos Generales	-11,2	-12,9	-13,1
<b>EBITDA</b>	<b>68,5</b>	<b>63,2</b>	<b>8,4</b>
Amortizaciones	-17,3	-16,4	5,0
<b>Provisiones</b>	<b>11,1</b>	<b>-41,7</b>	<b>-126,5</b>
<b>EBIT</b>	<b>62,4</b>	<b>5,0</b>	<b>1.141,0</b>
<i>Margen (%)</i>	<i>37,6</i>	<i>3,2</i>	
Resultado Financiero Neto	-48,4	-49,0	-1,1
Otros Resultados	-7,9	-1,9	306,5
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>6,1</b>	<b>-45,9</b>	<b>113,2</b>
Impuestos	-0,5	8,3	-105,5
<b>Beneficio después de Impuestos</b>	<b>5,6</b>	<b>-37,6</b>	<b>114,9</b>
Minoritarios	-4,6	-1,3	258,9
<b>Resultado Neto Atribuible</b>	<b>1,0</b>	<b>-38,8</b>	<b>102,7</b>

- La cifra total de ingresos del primer trimestre de 2010 se sitúa por encima de la obtenida en el mismo periodo del ejercicio anterior debido a la recurrencia de los ingresos del negocio patrimonial y la buena evolución de los ritmos de entrega de viviendas.
- La actividad patrimonial refleja una ligera caída de ingresos debido a las actualizaciones de rentas de los contratos renovados.
- Los ingresos del negocio patrimonial continúan dando estabilidad y solidez a la cuenta de resultados, aportando el 89% del margen bruto de la compañía.
- Los ingresos del área de promociones crecen un 3,5% y muestran una importante mejora del margen debido a menores descuentos realizados.



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



OK1886792

- Se ha contabilizado en el primer semestre de 2010 la venta de un terreno en Madrid por un importe de 1,2 millones de euros como consecuencia de una expropiación.
- La política de reducción de costes continúa reduciendo los gastos generales y optimizando la estructura de la compañía.
- Se han revertido provisiones por importe neto de 11,1 millones de euros, a destacar 5,7 millones de euros de una finca en Madrid tras sentencia favorable a Realia respecto a la propiedad de dicha finca; 2,9 millones de euros por incremento de valor de los activos de Siic de Paris; y 1,9 millones de euros de recuperaciones de provisiones por insolvencias.
- El interés medio ponderado de la deuda en el primer semestre de 2010 ha sido del 4,19% (incluyendo el coste de las coberturas de tipos de interés contratadas).
- El Resultado Neto del primer semestre de 2010 se ha situado en 1 millón de euros.

### Balance Consolidado

(€mm)	1S 2010	Dic. 09		1S 2010	Dic 09
Inmovilizado material	10	10	Patrimonio Neto Atribuido	491	509
Inversiones inmobiliarias	2.072	2.199	Minoritarios	267	267
Activos disponibles para la venta	108				
Inversiones en empresas asociadas	97	99	Deuda con entidades de crédito	2.366	2.414
Existencias	956	1.010	Acreedores y cuentas a pagar	134	164
Deudores y cuentas a cobrar	54	47	Otros pasivos	329	322
Otros activos	290	311			
<b>Total Activo</b>	<b>3.586</b>	<b>3.676</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>3.586</b>	<b>3.676</b>

**Siguiendo un criterio de prudencia, los activos se contabilizan a precio de adquisición y no a valor de mercado**

- Activos disponibles para la venta: recoge el valor contable del edificio de oficinas Diagonal 640 al encontrarse en proceso de venta.
- Otros activos: recoge Tesorería y equivalentes de tesorería por un total de 168 millones de euros.



CLASE 8.<sup>a</sup>

XXXXXXXXXX

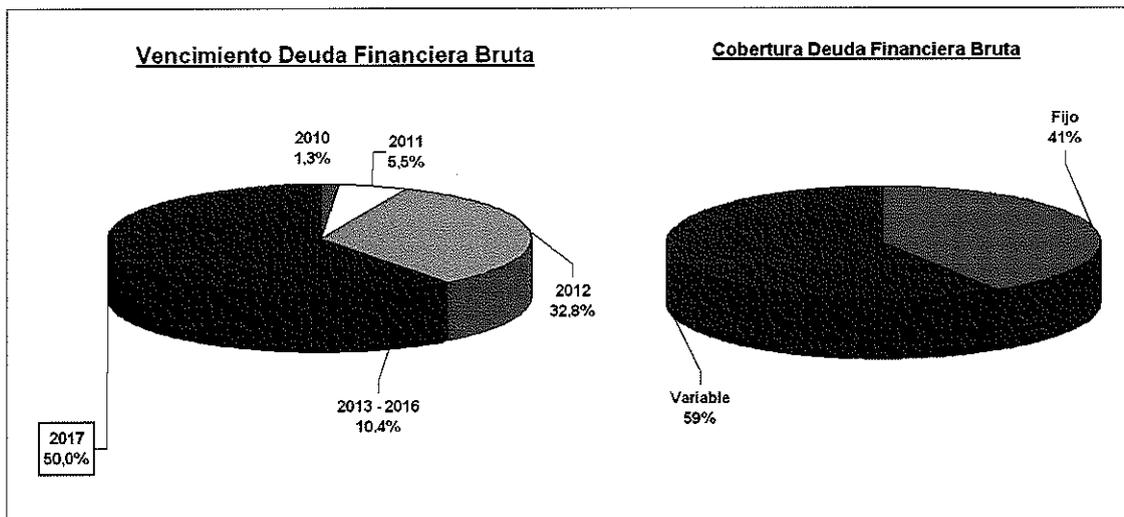


OK1886793

**SITUACIÓN FINANCIERA**

<b>ESTRUCTURA DE LA DEUDA BANCARIA</b>		<b>(€mm)</b>
Sindicados		2.164,2
Créditos		35,5
Préstamos hipotecarios		141,0
Préstamos		24,8
<b>Total Deuda Bancaria Bruta</b>		<b>2.365,5</b>
Tesorería		132,8
Equivalentes de Tesorería		35,5
<b>Total Deuda Bancaria Neta</b>		<b>2.197,3</b>

- En el segundo trimestre del 2010, se ha reducido en 62 millones de euros la deuda bancaria, rebajando la deuda financiera neta hasta los 2.197 millones de euros.
- Más del 93% de la deuda bancaria tiene su vencimiento entre 2012 y 2017.



**Nota**

- 1) Fortaleza financiera: existe liquidez suficiente para pagar el vencimiento de la deuda en 2010.
- 2) La compañía está cumpliendo con amplio margen el Plan de Negocio aprobado por los bancos durante el proceso de refinanciación del área de promociones en 2009.

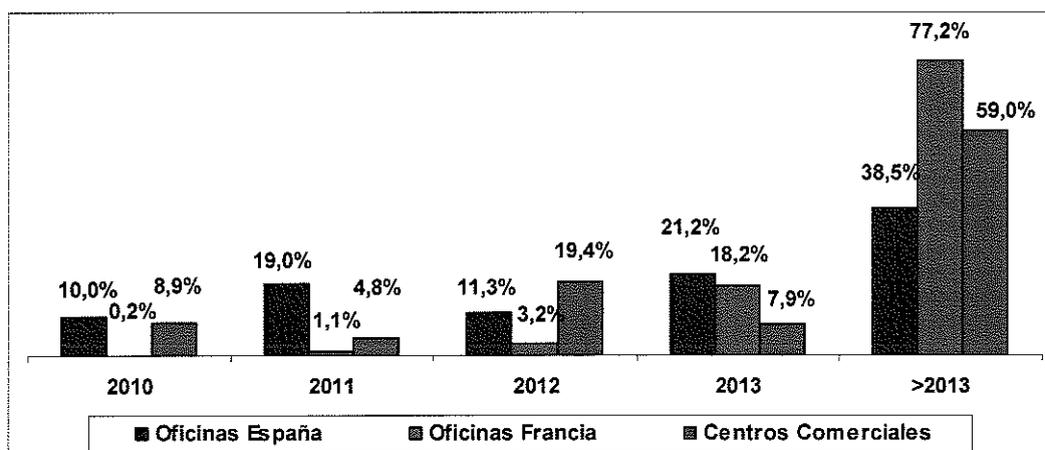


**AREA DE PATRIMONIO**
**Alquileres (incluye gastos repercutidos)**

(€mm)	1S 2010	1S 2009	Var. (%)	Like for Like (%)	Ocupación (%)	Ocupación*
<b>Oficinas</b>	<b>74,0</b>	<b>74,7</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,5</b>	<b>92,7</b>	<b>96,2</b>
España	39,2	39,1	0,5	-0,6	91,2	96,5
Francia	34,8	35,7	-2,6	-2,5	95,5	95,5
<b>Centros Comerciales</b>	<b>12,9</b>	<b>14,7</b>	<b>-12,1</b>	<b>1,7</b>	<b>89,4</b>	<b>89,4</b>
<b>Otros</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>	<b>-5,8</b>	<b>-1,1</b>	<b>99,9</b>	<b>99,9</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>87,7</b>	<b>90,3</b>	<b>-2,8</b>	<b>-1,1</b>	<b>92,4</b>	<b>94,8</b>
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>70,2</b>	<b>72,9</b>	<b>-3,7</b>			
<b>Margen (%)</b>	<b>80,1</b>	<b>80,8</b>				

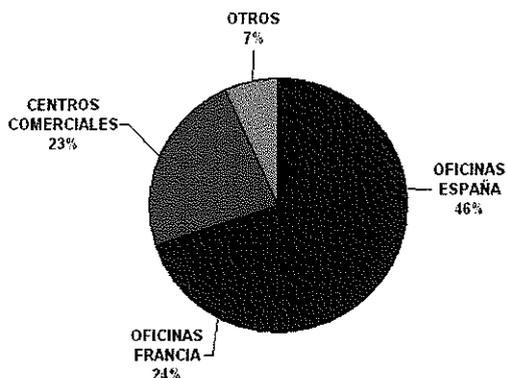
\* Excluyendo la Torre Realia BCN inaugurada en 2009, con una ocupación actual del 50% (en fase de comercialización)

- Los ingresos de alquiler muestran una ligera caída en términos comparables, like for like, del -1,1% debido a las actualizaciones de rentas de los contratos renovados.
- Se mantienen altos niveles de ocupación gracias a la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.
- El descenso en los ingresos del área de Centros Comerciales se debe fundamentalmente a la venta en Diciembre de 2009 del Centro Comercial Nervión Plaza de Sevilla.
- Gran parte de los contratos de alquiler de oficinas en París y Centros Comerciales en España tiene un vencimiento superior a los 5 años, dando una mayor estabilidad a los ingresos.

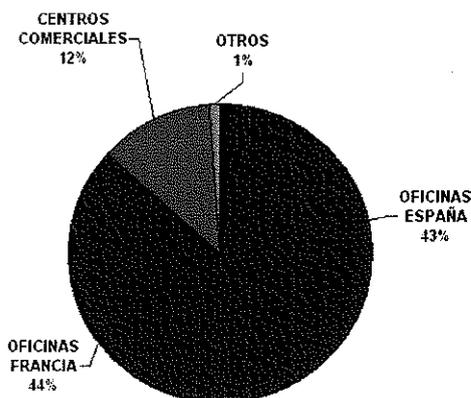
**Vencimientos contratos de alquiler**




**DISTRIBUCION SBA (M<sup>2</sup>) POR USO**



**RENTAS ANUALIZADAS JUN 10**



- Las rentas de área de oficinas representan el 87% del total de rentas, con un peso equilibrado entre Madrid y París. Realia concentra gran parte de sus activos en las principales zonas de negocios con inquilinos de primer nivel.

**Venta de Activos**

- Conforme a la política de rotación de activos no estratégicos, en el primer trimestre de 2010 se han vendido varios activos por un importe de 4,8 millones de euros, generando una plusvalía de 0,7 millones de euros.

**Proyectos en curso**

- Tras la reciente finalización del edificio de oficinas Trait d'Union en Montrouge (París), la cartera de proyectos en curso se centra en la rehabilitación de dos edificios de oficinas en París con una inversión pendiente estimada de 5,2 millones de euros entre 2010 y 2011.
- El desarrollo del Centro Comercial de Santiago de Compostela, As Cancelas, con 50.812 m<sup>2</sup> de superficie bruta alquilable (SBA) se está redefiniendo con el fin de conseguir una adecuada financiación del proyecto.



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



OK1886796

**AREA DE PROMOCIONES Y SUELO**

(€mm)	1S 2010	1S 2009	Var. (%)
<b>Ingresos</b>			
Promociones	69,0	66,7	3,5
Suelo	1,2	0,0	100,0
<b>Total Ingresos</b>	<b>70,2</b>	<b>66,7</b>	<b>5,3</b>
<b>Margen Bruto</b>			
Promociones	7,6	3,3	130,1
Suelo	1,2	0,0	100,0
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>8,8</b>	<b>3,3</b>	<b>165,9</b>
<b>Margen Promociones(%)</b>	<b>11,0</b>	<b>4,9</b>	

- Los ingresos del área de promociones crecen un 3,5% y muestran una importante mejora del margen debido a menores descuentos realizados.
- Debido a la buena evolución de la demanda, se van a promover 5 nuevas promociones en regiones donde se ha reducido de manera significativa la oferta (Madrid, Valencia, Sevilla y Valladolid) por un total de 397 viviendas, 26 estudios y 2 locales comerciales.
- En el primer semestre de 2010 se han entregado 298 viviendas:

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos MM €
Madrid / Centro	86	23,4
Levante	69	16,4
Cataluña	49	10,8
Andalucía	43	9,6
Polonia	24	4,3
Canarias	13	1,8
Asturias	11	1,6
Portugal	3	1,2
<b>Total</b>	<b>298</b>	<b>69,0</b>

- Se han vendido 286 viviendas en 2010 por un importe de 64,7 millones de euros:

Evolución cartera de pre-ventas	1S 10	1S 09
<b>(+) Pre-ventas</b>		
Número de unidades	286	319
MM €	64,7	61,0
<b>(-) Entregas</b>		
Número de unidades	298	300
MM €	69,0	66,7
<b>Cartera final del periodo</b>		
Número de unidades	216	327
MM €	50,0	79,6

- Realia cuenta con una cartera de 1.036 viviendas (155 en curso y 881 terminadas) de las cuales 216 están vendidas pendientes de entregar y 820 a la venta (186 en Cataluña, 174 en Levante, 171 en Madrid, 166 en Andalucía, 67 en Polonia, 26 en Portugal, 19 en Canarias y 11 resto de España).



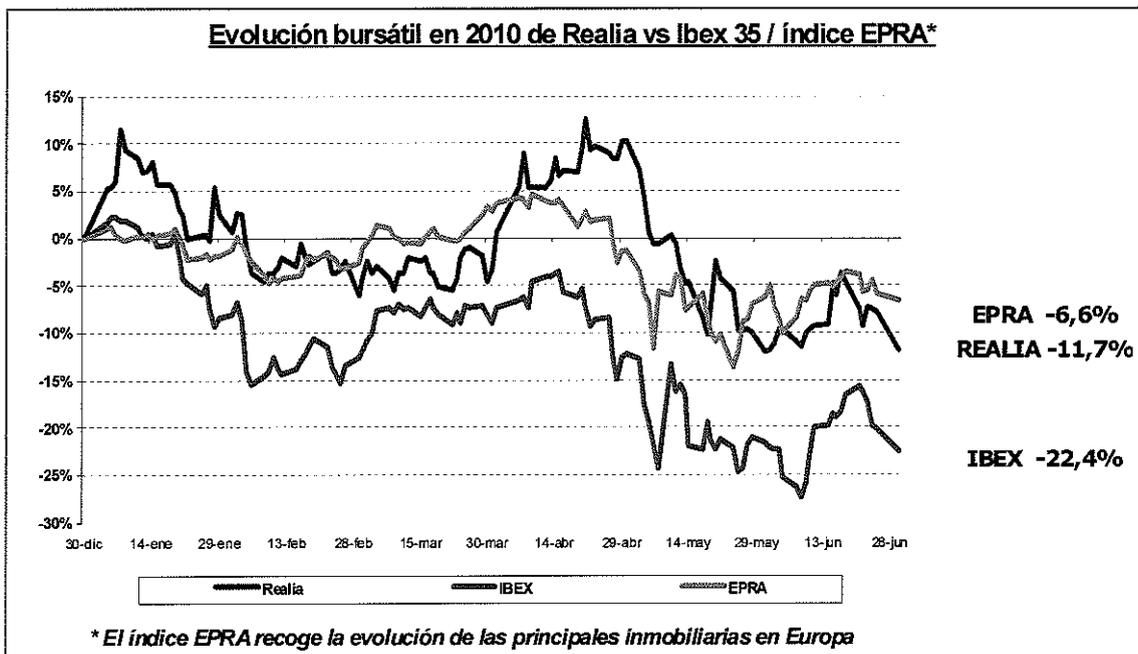
CLASE 8.<sup>a</sup>



OK1886797

**DATOS BURSATILES**

- Las acciones de Realia han cerrado el primer semestre de 2010 en 1,465 euros, con una caída del -11,7% en el ejercicio 2010. Los índices IBEX 35 y EPRA (principales inmobiliarias europeas) han registrado un comportamiento en el mismo periodo del -22,4% y -6,6%, respectivamente.



	1S 2010
Cotización al cierre (€ / acción)	1,465
Capitalización bursátil al cierre (€)	406.356.312
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,870
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	1,450
Efectivo medio diario negociado (€)	201.031
Volumen medio diario de contratación (acciones)	121.945

**Información de contacto**

Tel: 91 210 10 28

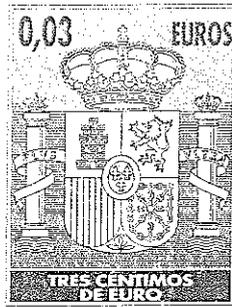
E-mail: [inversores@realia.es](mailto:inversores@realia.es) / [accionistas@realia.es](mailto:accionistas@realia.es)



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK1886798



OK1886801

CLASE 8.ª

Los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados y el Informe de Gestión Intermedio, correspondientes al período de seis meses, terminado el 30 de junio de 2010, han sido aprobados por el Consejo de Administración de la entidad celebrado el día 27 de julio de 2010, y se identifican por ir extendidos en el reverso de treinta y nueve (29) hojas de papel timbrado numeradas correlativamente del nº OK1886733 al OK1886751, y OK1886789 al OK1886798, todos ellos 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 2010) 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 OK1886801 por ambas caras.

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

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

EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.,  
representada por Dª ESTHER ALCOCER  
KOPLOWITZ  
Consejero dominical  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones

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

*Es sólo a  
29 hojas  
VRF.*

MEDIACIÓN Y DIAGNÓSTICOS, S.A.,  
representada por D. MARIANO PÉREZ CLAVER  
Consejero dominical  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones  
Vocal del Comité de Auditoría y Control

---

PARTICIPACIÓN Y CARTERA DE  
INVERSIÓN, S.L., representada por D. JORGE  
GÓMEZ MORENO  
Consejero dominical  
Vocal de la Comisión Ejecutiva

---

VALORACIÓN Y CONTROL, S.L., representada  
por D. JESÚS RODRIGO FERNÁNDEZ  
Consejero dominical

---

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

---

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

---

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

---

D<sup>a</sup> MARÍA ANTONIA LINARES LIÉBANA  
Consejera independiente  
Presidenta del Comité de Auditoría y Control  
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. RAFAEL MONTES SÁNCHEZ  
Consejero dominical  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones

---

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

---