



FOLLETO INFORMATIVO

REALIA BUSINESS, S.A.

OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE ACCIONES Y ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN

Número inicial de acciones ofrecidas: 120.494.148

Ampliable en un máximo de: 11.933.179 acciones adicionales

Mayo 2007

*El presente Folleto Informativo ha sido aprobado y registrado por la Comisión
Nacional del Mercado de Valores con fecha 18 de mayo de 2007.*

Según lo previsto en el Real Decreto 1310/2005 de 4 de noviembre y la Orden EHA 3537/2005 de 10 de noviembre, la Información sobre el Emisor y la Nota sobre Acciones del presente Folleto han sido redactados de conformidad con el modelo establecido en los Anexos I y III del Reglamento CE N° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos así como al formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad.

I. RESUMEN.....	3
1. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN Y CALENDARIO	3
2. DESCRIPCIÓN DEL EMISOR	5
3. MAGNITUDES FINANCIERAS MÁS RELEVANTES	5
4. FACTORES DE RIESGO	8
II. FACTORES DE RIESGO.....	17
1. FACTORES DE RIESGO ESPECÍFICOS DEL EMISOR O DE SU SECTOR DE ACTIVIDAD.....	17
2. FACTORES DE RIESGO PARA LOS VALORES OFERTADOS Y/O ADMITIDOS A COTIZACIÓN.....	29
III. INFORMACIÓN SOBRE LOS VALORES A EMITIR - NOTA SOBRE LAS ACCIONES.....	32
1. PERSONAS RESPONSABLES	32
2. FACTORES DE RIESGO	32
3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL	33
4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE/ADMITIRSE A COTIZACIÓN	35
5. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA	47
6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN	100
7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES	104
8. GASTOS DE LA EMISIÓN/OFFERTA.....	106
9. DILUCIÓN.....	106
10. INFORMACIÓN ADICIONAL.....	107
IV. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....	109
1. PERSONAS RESPONSABLES	109
2. AUDITORES DE CUENTAS.....	109
3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA.....	110
4. FACTORES DE RIESGO	117

5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR	118
6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO	137
7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.....	189
8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO.....	196
9. ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO	207
10. RECURSOS FINANCIEROS	208
11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS	221
12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS.....	222
13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS	223
14. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTOS DIRECTIVOS.....	224
15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS	242
16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN.....	245
17. EMPLEADOS	254
18. ACCIONISTAS PRINCIPALES	256
19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS	264
20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS	270
21. INFORMACIÓN ADICIONAL.....	299
22. CONTRATOS RELEVANTES	309
23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS	309
24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA	310
25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES	310

I. RESUMEN

Se describen a continuación las principales características y los riesgos esenciales asociados al emisor y a los valores objeto del presente folleto informativo (el “**Folleto**”). Se hace constar expresamente que:

- (i) Este Resumen debe leerse como introducción al Folleto.
- (ii) Toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Folleto en su conjunto.
- (iii) No se exige responsabilidad civil a ninguna persona exclusivamente en base a este Resumen, a no ser que la misma sea engañosa, inexacta o incoherente en relación con las demás partes del Folleto.

1. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN Y CALENDARIO

La operación consiste en una Oferta Pública de Venta (la “**Oferta**”) de acciones de REALIA BUSINESS, S.A. (en adelante “**REALIA**”, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”), cuyo importe nominal global inicial, sin incluir las acciones correspondientes a la opción de compra *green shoe*, es de 28.918.595,52 euros, es decir, 120.494.148 acciones ya emitidas y en circulación.

El importe de la Oferta podrá ampliarse en el supuesto de que las Entidades Coordinadoras Globales ejerciten la opción de compra *green shoe* que parte de los Accionistas Oferentes tienen previsto otorgar a dichas entidades sobre 11.933.179 acciones de REALIA, que representan en su conjunto un importe nominal de 2.863.962,96 euros, en cuyo caso el importe nominal global de la Oferta podrá ascender hasta un máximo de 31.782.558,48 euros.

El número de acciones inicialmente ofertadas en el marco de la Oferta representa un 43,44% del capital social de REALIA y es ampliable hasta el 47,74% del capital social de la Sociedad, en virtud de opción de compra *green shoe*.

La banda de precios indicativa y no vinculante ha sido fijada entre 7,90 euros y 9,70 euros por acción, lo que implica asignar a REALIA una capitalización bursátil o valor de mercado de la totalidad de sus acciones de entre 2.191.273 miles de euros y 2.690.550 miles de euros, aproximadamente. La citada banda de precios implica asignar a la Sociedad un PER de entre 13,6x y 16,7x sobre los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2006.

La Sociedad solicitará la admisión a cotización de sus acciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).

El calendario inicialmente previsto es el siguiente:

Actuación	Fecha
Firma del Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación del Tramo Minorista y del Tramo para Inversores Cualificados	16 de mayo de 2007
Registro del Folleto Informativo por la CNMV	17 de mayo de 2007
Prospección de la Demanda (<i>book-building</i>): Propuestas de Compra	Desde las 8:30 horas del 18 de mayo de 2007 hasta las 14:00 horas del 4 de junio de 2007
Periodo de Formulación de Mandatos de Compra	Desde las 8:30 horas del 18 de mayo de 2007 hasta las 14:00 horas del 29 de mayo de 2007
Fijación del Precio Máximo Minorista	
Firma del Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista	29 de mayo de 2007
Periodo de Oferta Pública (periodo de Solicitudes Vinculantes de Compra)	Desde las 8:30 horas del 30 de mayo de 2007 hasta las 14:00 horas del 1 de junio de 2007
Realización del prorrateo	
Fijación del Precio Minorista	
Fijación del Precio del Tramo para Inversores Cualificados de la Oferta	
Selección de Propuestas de Compra	4 de junio de 2007
Firma del Contrato de Aseguramiento del Tramo Español para Inversores Cualificados	
Adjudicación de acciones a inversores y Fecha de la Operación	5 de junio de 2007
Confirmación de Propuestas de Compra	
Admisión a negociación oficial	6 de junio de 2007
Liquidación de la Oferta	8 de junio de 2007
Periodo de estabilización	Del 8 de junio de 2007 al 8 de julio de 2007

La Oferta tiene por finalidad, esencialmente: (i) ampliar la base accionarial de la Sociedad de modo que se consiga la difusión necesaria para la admisión a negociación oficial de las acciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo); (ii) facilitar el acceso de la Sociedad a los mercados de capitales, lo que eventualmente podría permitir una más fácil obtención de recursos para su futuro crecimiento; (iii) potenciar el prestigio, la transparencia y la imagen de marca de la Sociedad como consecuencia de su condición de sociedad cotizada; (iv) ofrecer una mayor liquidez a los accionistas de REALIA mediante la negociación de las acciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia; y (v) vender una parte de la participación de los Oferentes y obtener liquidez para los mismos.

La Oferta se realiza en España , a donde se dirigen el Tramo Minorista y el Tramo Español para Inversores Cualificados, y en el resto del mundo, a donde se dirige el Tramo Internacional. La Oferta cuenta asimismo con un Tramo de Empleados.

Tramo	Nº inicial de acciones	Porcentaje inicial de la Oferta
Minorista	37.673.092	31,27%
Empleados	1.200.000	1%
Español para Inversores Cualificados	18.836.546	15,63%
Internacional	62.784.510	52,10%
	120.494.148	100,00%

JP Morgan y Caja Madrid han actuado como entidades coordinadores globales de la Oferta. En el apartado 5.4.1 de la Nota sobre las acciones se incluye una relación de las entidades colocadoras, aseguradoras y colocadoras asociadas de la Oferta.

2. DESCRIPCIÓN DEL EMISOR

La actividad de REALIA se desarrolla principalmente en España, Francia, Portugal y Polonia, en las áreas de gestión patrimonial y promoción y suelo.

La actividad de gestión patrimonial incluye el desarrollo y la gestión integral de edificios exclusivos de su propiedad en régimen de alquiler, tratándose fundamentalmente de inmuebles de oficinas y centros comerciales.

Por otra parte, la actividad de promoción consiste en la promoción, desarrollo y venta de productos inmobiliarios, principalmente vivienda. La actividad de gestión de suelo comprende la compra y gestión de suelo, con el fin de obtener terrenos para el desarrollo de la actividad de promoción y para la venta de dicho suelo a terceros.

3. MAGNITUDES FINANCIERAS MÁS RELEVANTES

• Balances de situación consolidados

Las siguientes tablas contienen las magnitudes financieras más relevantes de los balances de situación del grupo REALIA, a nivel consolidado, correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2004, 2005 y 2006, así como a 31 de marzo de 2007, preparadas conforme a Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y auditadas por Deloitte.

Balances de situación consolidados

(En miles de euros excepto porcentajes)

ACTIVO	1T 2007	2006	2005	2004
Activos no corrientes (1)	2.154.115	2.141.806	772.588	740.731
Activos corrientes (2)	1.478.273	1.420.867	1.238.112	1.066.165
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	38.649	34.027	26.827	36.399
TOTAL ACTIVO	3.671.037	3.596.700	2.037.527	1.843.295

- (1) Se obtiene sumando en el Balance Consolidado detallado del apartado 20.1 del Documento de Registro el Total activo no corriente con Activos no corrientes para la venta y de actividades interrumpidas.
- (2) Se obtiene restandole en el Balance Consolidado detallado del apartado 20.1 del Documento de Registro al Total activo corriente el Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Balances de situación consolidados

(En miles de euros excepto porcentajes)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1T 2007	2006	2005	2004
Capital social, Reservas y Minoritarios (1)	886.640	887.378	719.367	632.410
Deuda a largo plazo (2)	703.407	534.204	611.841	463.673
Provisiones (3)	31.804	32.096	26.491	25.961
Deuda a corto plazo (4)	2.049.186	2.114.756	679.828	721.251
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	3.671.037	3.596.700	2.037.527	1.843.295

- (1) Coincide con el Total patrimonio neto del Balance Consolidado detallado del apartado 20.1 del Documento de Registro.
- (2) Se obtiene sumando en el Balance Consolidado detallado del apartado 20.1 del Documento de Registro, las partidas que se refieren a pasivos no corrientes exceptuando las Provisiones no corrientes.
- (3) Resulta de sumar en el Balance Consolidado detallado del apartado 20.1 del Documento de Registro, Provisiones no corrientes con Provisiones corrientes.
- (4) Se obtiene sumando en el Balance Consolidado detallado del apartado 20.1 del Documento de Registro, las partidas que se refieren a pasivos corrientes exceptuando las Provisiones corrientes.

- Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas**

La siguiente tabla contiene las magnitudes financieras más relevantes de las cuentas de pérdidas y ganancias del grupo REALIA, a nivel consolidado, correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2004, 2005 y 2006, así como a 31 de marzo de 2007, preparadas conforme a Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y auditadas por Deloitte.

Cuentas de pérdidas y ganancias

(En miles de euros, excepto porcentajes)

	1T 2007	2006	2005	2004
Total Ingresos (1)	210.179	817.375	676.895	593.305
Costes Operativos (2)	(95.558)	(500.220)	(402.163)	(359.947)

Cuentas de pérdidas y ganancias				
(En miles de euros, excepto porcentajes)	1T 2007	2006	2005	2004
Margen bruto	114.621	317.155	274.732	233.358
% sobre total ingresos	55%	39%	41%	39%
Gastos Generales (3)	(8.357)	(27.718)	(23.928)	(22.818)
EBITDA	106.264	289.437	250.804	210.540
% sobre total ingresos	51%	35%	37%	35%
Amortización / Provisiones (4)	(7.457)	(22.888)	(14.985)	(18.110)
Beneficio de explotación	98.807	266.549	235.819	192.430
% sobre total ingresos	47%	33%	35%	32%
Resultado Financiero	(18.438)	(41.482)	(20.757)	(22.782)
Otros beneficios / pérdidas (5)	(368)	33.362	7.790	8.379
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas	80.001	258.429	222.852	178.027
Resultado de actividades interrumpidas	(381)	-	-	-
Impuestos sobre las ganancias	(24.641)	(82.429)	(65.532)	(60.070)
Resultado del ejercicio	54.979	176.000	157.320	117.957
Intereses minoritarios	13.121	(15.129)	(20.040)	(12.211)
Resultados atribuibles a los Accionistas de la Sociedad Dominante	41.858	160.871	137.280	105.746
% sobre total ingresos	20%	20%	20%	18%

- (1) Se obtiene sumando en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias detallada del apartado 20.1 del Documento de Registro, el Importe neto de la cifra de negocios, Otros ingresos y los Resultados por venta de patrimonio inmobiliario.
- (2) Se obtiene sumando en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias detallada del apartado 20.1 del Documento de Registro, los Aprovisionamientos, la Variación de existencias y su parte correspondiente de Otros gastos externos.
- (3) Se obtiene sumando en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias detallada del apartado 20.1 del Documento de Registro, los Gastos de personal y su parte correspondiente de Otros gastos externos.
- (4) Se obtiene sumando en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias detallada del apartado 20.1 del Documento de Registro, la Dotación a la amortización y las Variaciones de las provisiones de tráfico.
- (5) Se obtiene sumando en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias detallada del apartado 20.1 del Documento de Registro, los Resultados de entidades valoradas por el método de participación, el Resultado por (deterioro) / Reversión de inmovilizado inmaterial e intangible, las Diferencias de cambio y Otros beneficios / pérdidas.

• Principales ratios financieros consolidados

La siguiente tabla muestra los principales ratios financieros consolidados del grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2004, 2005 y 2006, así como a 31 de marzo de 2007:

Ratios	1T 2007	2006	2005	2004
Total Patrimonio Neto / Total pasivo + Patrimonio Neto	24,15%	24,67%	35,3%	34,3%
Loan-to-value (1)	26,9%	28,1%	17,6%	16,9%
Deuda financiera neta / EBITDA	4,45 (2)	6,21	2,60	2,59
Deuda financiera neta / Total Patrimonio	2,13	2,03	0,91	0,86
Rotación de existencias (miles de euros) (3)	46,03 (2)	32,00	33,37	32,66

(1) Se entiende como el cociente entre la cifra de deuda financiera neta consolidada y la cifra de GAV consolidado, de acuerdo con la valoración de CB Richard Ellis.

(2) Anualizado.

(3) Cociente entre las existencias al inicio del periodo y el coste de las ventas del periodo en cuestión, multiplicado por los 12 meses del año.

4. FACTORES DE RIESGO

4.1. Factores de riesgo específicos del emisor o de su sector de actividad

Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria

Los cambios en la situación económica general y local, como los niveles de crecimiento de la ocupación y el empleo, los tipos de interés, la inflación, la legislación tributaria y la confianza de los consumidores, tienen una incidencia considerable en los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en éstas u otras tendencias de orden económico, demográfico o social en España, Francia, España o Portugal podría traducirse en una ralentización del mercado inmobiliario de estos países.

Oscilación de la demanda y el precio de los inmuebles en alquiler

La Sociedad corre el riesgo de que, una vez que expiren o se resuelvan dichos contratos, no sean renovados por los actuales inquilinos, los inmuebles no sean alquilados a nuevos inquilinos o las condiciones de las renovaciones o los nuevos contratos de alquiler (incluyendo los costes de las reformas u otras concesiones otorgadas a los inquilinos) sean menos favorables que las actuales.

Solvencia y liquidez de los inquilinos

La actividad de patrimonio depende de la solvencia y liquidez de sus inquilinos. Éstos podrían atravesar ocasionalmente por dificultades financieras o declararse en situación de concurso, por lo que podrían incumplir sus obligaciones de pago. En el ejercicio 2006, la cifra de impagados de los inquilinos de la Sociedad ascendió a 1.609 miles de euros.

Normativa sobre arrendamientos francesa

En Francia, los alquileres están sometidos a disposiciones normativas específicas relativas a la duración del contrato, el derecho del arrendatario a permanecer en el inmueble, la resolución de los contratos y la actualización de rentas. Todos estos

factores limitan la flexibilidad de los arrendadores y disminuyen su capacidad para mantener o actualizar las rentas hasta los niveles de mercado vigentes.

Relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias, fundamentalmente en centros comerciales y de ocio y edificios de oficinas, son relativamente ilíquidas. Dicha iliquidez podría limitar la capacidad de la Sociedad para convertir en efectivo algunos de sus activos inmobiliarios, fundamentalmente los que integran la cartera de patrimonio, en un corto periodo de tiempo o podría requerir una reducción importante del precio. Tal iliquidez podría asimismo limitar la capacidad de la Sociedad para modificar la composición de su cartera de inmuebles en respuesta a cambios económicos o a otros factores.

Riesgos inherentes a la promoción y reforma de inmuebles para alquilar

Esta actividad está expuesta a diversos riesgos, incluyendo posibles retrasos o excesos de costes y problemas para encontrar inquilinos dispuestos a abonar las rentas previstas, así como los riesgos financieros derivados de la financiación necesaria. Cualquiera de estos factores puede incrementar los costes o retrasar la finalización de las construcciones, lo que se traduciría en una pérdida de ingresos, o unos beneficios sobre la inversión inferiores a los previstos.

Incremento de los tipos de interés

En la mayoría de los casos, los compradores de bienes inmuebles financian al menos parte del precio de compra mediante préstamos hipotecarios. Un aumento de los tipos de interés incrementa los costes de los préstamos hipotecarios de los compradores y, en consecuencia, podría reducir su atractivo pudiendo ocasionar una disminución de la demanda de inmuebles.

Riesgos inherentes a la promoción de viviendas

Esta actividad es vulnerable a determinados riesgos, tales como: que los costes de los proyectos puedan exceder de las estimaciones iniciales; retrasos en los proyectos que puedan obligar a pagar penalizaciones a los compradores de viviendas o a soportar unos costes de financiación superiores, y que la venta de viviendas sea inferior a la prevista.

Competencia en el sector inmobiliario

En España y Francia, los sectores inmobiliarios son muy competitivos, están muy fragmentados y las promotoras inmobiliarias de nueva creación se enfrentan a pocas barreras de entrada. La competencia en el mercado inmobiliario puede traducirse en una sobreabundancia de inmuebles en alquiler, una caída de las rentas de alquiler, un exceso de oferta inmobiliaria o una reducción de los precios de la vivienda.

Asimismo, la intensa competencia en estos sectores podría dificultar la adquisición de edificios de oficinas y centros comerciales y de ocio o de nuevos activos como resultado del aumento del precio de los terrenos disponibles para su promoción.

Cambios sustanciales en las leyes

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias y a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio significativo en esas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que esas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes de promoción, a asumir costes adicionales, o podría impedirle vender viviendas ya promovidas.

Sujeción a disposiciones medioambientales

Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea regulan y establecen normas medioambientales de aplicación a las actividades de la Sociedad. No puede garantizarse que su interpretación o la aplicación que de las mismas hagan las administraciones locales, autonómicas, nacionales o de la Unión Europea, o los tribunales nacionales, no vayan a hacer incurrir a la Sociedad en costes adicionales

Sin perjuicio de que la Sociedad realiza las tareas de comprobación que estima necesarias en relación con la contaminación de los suelos que adquiere, si resultaran contaminados suelos de su propiedad y no fuera posible identificar la persona causante de la contaminación, la Sociedad podría ser considerada responsable de la misma. El coste de las actuaciones de eliminación, subsanación o investigación requeridas podría ser elevado. En caso de no subsanarla correctamente, podría dificultar la venta o alquiler del inmueble afectado o la obtención de financiación utilizando dicho inmueble como garantía.

Riesgos derivados de deterioros en la construcción

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, sobre Ordenación de la Edificación, obliga expresamente a los promotores inmobiliarios a otorgar a los compradores de sus viviendas una garantía de diez años para cubrir determinados tipos de defectos constructivos que podrían llevar a la Sociedad a hacer frente a obligaciones considerables en caso de detectarse defectos en la construcción. Aunque la Sociedad dota provisiones para esas eventualidades, los importes finalmente satisfechos podrían exceder esas provisiones.

Características técnicas y materiales de construcción de los inmuebles

Como consecuencia de las actividades de promoción inmobiliaria de la Sociedad, ésta puede ser objeto de acciones legales por razón de los materiales utilizados y de la existencia de defectos en las viviendas vendidas, entre los que se incluyen posibles deficiencias atribuibles a terceros contratados por la Sociedad, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas de la construcción.

Concentración de la actividad de patrimonio en Madrid, París y Barcelona

Hasta el segundo trimestre de 2006, el grueso de los activos del segmento de patrimonio se encontraba situado en Madrid y Barcelona. Desde que la Sociedad se introdujera en Francia en el segundo trimestre de 2006, una parte significativa de sus activos del segmento de patrimonio se encuentra localizada en París (lo que suponía a 31 de diciembre de 2006 un 27,01% de la superficie total alquilable y un 41,2% del GAV del segmento de patrimonio). En consecuencia, cualquier cambio desfavorable en las condiciones económicas generales de España o Francia, o de las regiones de Madrid, Barcelona o París, o en la demanda de inmuebles comerciales para alquiler en esas zonas, podría afectar negativamente al negocio de la Sociedad.

Concentración de la actividad de promoción en determinadas zonas de España

La gran mayoría de los activos del negocio de promoción de viviendas se sitúa en España. Aproximadamente la mitad de la cartera de suelo está situada, a 31 de diciembre de 2006, en Andalucía. En consecuencia, cualquier cambio desfavorable de las condiciones económicas generales o de la demanda de viviendas en España o, en particular, en Andalucía, podría afectar negativamente al negocio.

Gestión efectiva de la expansión prevista

En los últimos cinco años, la Sociedad ha tratado de expandir su negocio aumentando la escala y el alcance geográfico de su actividad, incrementando en 1.450.925 miles de euros, en los últimos tres años, el importe destinado a la adquisición de inmuebles para promoción o gestión. La Sociedad se propone seguir ampliando su negocio como parte de su estrategia empresarial. El crecimiento de su negocio ha ejercido, y se prevé que continuará haciéndolo, una notable presión sobre el personal y los sistemas administrativos, operativos y financieros. Además, esta expansión la hace vulnerable a riesgos operativos asociados al aumento del tamaño de sus operaciones, además de a los riesgos inherentes a los países y áreas de negocio en los que su experiencia previa es limitada o inexistente.

Integración de SIIC de París

La Sociedad adquirió el 87,29% del capital social de SIIC de París durante 2006, y un 6,5% adicional en 2007. La capacidad de integrar exitosamente la actividad de SIIC de París en sus actuales operaciones, así como el hecho de operar en un mercado nuevo para la Sociedad, puede implicar riesgos.

Riesgos relativos a la nueva estructura de financiación

La Sociedad ha aumentado su deuda financiera hasta 1.845.686 miles de euros a 31 de diciembre de 2006, como consecuencia de la reciente expansión de su negocio patrimonial, incluyendo la adquisición de SIIC de París en 2006. En abril de 2007, ha procedido a refinanciar esta deuda mediante la suscripción por Realía Patrimonio, S.L.U. y SIIC de París, de un contrato de financiación y una línea de crédito, garantizada fundamentalmente por los activos inmobiliarios del área patrimonial. Esta nueva estructura de financiación restringe severamente los flujos de efectivo generados

por el negocio patrimonial del grupo REALIA hacia la Sociedad, e incluye obligaciones y otras restricciones financieras que, entre otras, requieren el cumplimiento de determinados ratios financieros y limitan su capacidad de endeudamiento.

Cambios en la normativa fiscal francesa

REALIA desarrolla su actividad en Francia a través de SIIC de Paris, una sociedad francesa sujeta al régimen fiscal SIIC.

El régimen fiscal SIIC ha sido recientemente modificado de forma que, a partir del 1 de julio de 2007, un impuesto especial del 20% podría ser aplicable a los dividendos de SIIC de Paris recibidos por la Sociedad.

Asimismo, a partir del 1 de enero de 2009, REALIA se verá obligada a reducir su participación en SIIC de Paris, de forma directa o indirecta o concertada con otros accionistas, por debajo del 60% del capital social, con el fin de que ésta pueda conservar el régimen fiscal de SIIC.

La pérdida por SIIC de Paris de su condición de SIIC, futuros cambios en dicha legislación o cambios en el actual tratado de imposición efectiva entre España y Francia, podrían tener consecuencias negativas sobre el flujo de tesorería previsto.

Imposibilidad de prever con exactitud los alquileres de mercado y los precios inmobiliarios

En relación con la compra de suelo para su negocio de promoción o de edificios para su negocio de alquileres, la Sociedad vincula el precio de compra a las rentabilidades esperadas aplicando determinadas hipótesis relativas a los costes de promoción futuros, precios inmobiliarios futuros y rentas de mercado futuras.

Subcontratación

La Sociedad contrata con contratistas y subcontratistas independientes la prestación de servicios de construcción y la edificación de la mayor parte de los inmuebles residenciales que promueve. Estos terceros podrían atravesar por dificultades que obligarían a la Sociedad a aportar recursos adicionales para finalizar sus trabajos. Asimismo, con arreglo a la legislación laboral española, la Sociedad responderá solidariamente de todo incumplimiento por dichos terceros de la legislación en materia de seguridad e higiene en el trabajo en relación con sus empleados, del impago del salario a sus empleados o del impago de las correspondientes cuotas a la Seguridad Social.

Pérdidas derivadas de bienes no asegurados

La Sociedad procura suscribir pólizas de seguros que cubran a sus activos y empleados. Los riesgos asegurados incluyen, con carácter general, incendios, inundaciones, robos y responsabilidad civil. No obstante lo anterior, existen determinados tipos de riesgos que no se aseguran, como las pérdidas por actos terroristas o conflictos bélicos o la responsabilidad civil derivada de la contaminación medioambiental, ya sea porque no suelen ser objeto de aseguramiento o por no ser económicamente asegurables. En el

caso que se produzca un siniestro no asegurado o que supere los límites asegurados, la Sociedad podría perder todo o parte del capital invertido en un inmueble o dejar de percibir los futuros ingresos derivados del mismo.

Dependencia de determinado personal clave

El éxito de la Sociedad depende de los actuales miembros de su alta dirección, que atesoran una considerable experiencia en el sector inmobiliario y en la gestión del negocio. La salida o el cese en el servicio de algunos de los miembros de la alta dirección podrían afectar negativamente al negocio. Ninguno de los miembros de la alta dirección tiene suscritos acuerdos de no concurrencia tras su cese en el empleo.

Posible falta de correspondencia entre el valor de tasación de la cartera inmobiliaria y el valor actual de sus activos

A petición de la Sociedad, CB Richard Ellis, tasadores externos independientes, ha valorado sus activos inmobiliarios en alrededor de 6.386.009 miles de euros a 31 de diciembre de 2006. Con todo, esa tasación se fundamenta en numerosas hipótesis sin confirmar y podría diferir considerablemente del tipo de valoración que un prestamista hipotecario en España tendría que elaborar o encargar. Además, la valoración de algunos activos inmobiliarios significativos podrían haber variado desde esa fecha.

Los intereses de los accionistas de control podrían divergir de los otros accionistas de la Sociedad

Inmediatamente después de la conclusión de la oferta, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (“**FCC**”) y la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (“**Caja Madrid**”) serán los titulares efectivos, a través de una nueva sociedad holding, de alrededor del 51% de las acciones. FCC y Caja Madrid son titulares del 50% cada una del capital social de la nueva sociedad holding. Como consecuencia, FCC y Caja Madrid podrán ejercer una influencia considerable sobre todos los acuerdos que requieran ser aprobados por una mayoría de los accionistas y sobre la gestión cotidiana de las operaciones. Los intereses de FCC y Caja Madrid podrían diferir significativamente de los del resto de accionistas.

Como se indica en el apartado 7.1 del Documento de Registro, con ocasión de la admisión a cotización de las acciones de REALIA, y con carácter anterior a dicha admisión a cotización, FCC ostentará el control de REALIA y, en consecuencia, consolidará en sus cuentas el grupo REALIA por el método de integración global. Como consecuencia de esta situación de control sobre REALIA por parte de FCC previa a la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad, FCC no estará obligada a realizar una Oferta Pública de Adquisición de Acciones (OPA) sobre REALIA en el supuesto de que en el futuro incremente su participación en el capital social, ya sea a través de la adquisición directa de acciones de REALIA, a través de la adquisición de un número adicional de participaciones en RB Business Holding, S.L. o mediante una combinación de ambas fórmulas, siempre y cuando se cumpla en todos sus extremos el contenido del contrato de accionistas de fecha 8 de mayo de 2007, referido en el apartado 18.4 del Documento de Registro.

En el supuesto de que se resolviera el Contrato de Socios sin que FCC hubiera incrementado previamente su participación en RB Business Holding, S.L., por encima del actual 50% y, simultáneamente, RB Business Holding, S.L. continuara siendo la titular de la mayoría del capital social de REALIA, queda entendido que FCC habría perdido el control de REALIA, y por lo tanto, FCC y Caja Madrid se imputarán la parte proporcional que les corresponda de REALIA, quedando ambas, en sus ulteriores adquisiciones, sujetas a las obligaciones derivadas de la normativa de OPAs vigente en dicho momento.

Operaciones vinculadas

FCC, uno de los accionistas de control de la Sociedad, es uno de los principales proveedores de servicios de construcción en España y el principal proveedor de estos servicios para la Sociedad. En 2006, la Sociedad adjudicó a FCC o a sus filiales, contratos de servicios de construcción por un importe global de 74.399 miles de euros (equivalente al 15,4% del total de los costes del segmento de promoción a 31 de diciembre de 2006).

Caja Madrid, uno de los principales accionistas de la Sociedad, es el principal proveedor de servicios financieros para las actividades de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2006, la deuda viva pendiente con Caja Madrid o sus asociadas ascendía a 796.877 euros, lo que supone un 42,8% del total de la deuda viva de REALIA. Por otro lado, Caja Madrid es una de las dos entidades coordinadores globales de la oferta pública de venta y del proceso de salida a bolsa objeto del presente Folleto, entidad aseguradora de la Oferta y uno de los accionistas oferentes. Asimismo, Caja Madrid Bolsa, S.V., S.A., sociedad perteneciente al grupo Caja Madrid, es la entidad agente de la Oferta y Entidad Colocadora asociada. En cualquier caso, Caja Madrid ha declarado que el equipo encargado de esta operación es diferente al equipo de Caja Madrid que gestiona la participación en REALIA, habiéndose establecido entre dichos equipos las oportunas barreras de información o murallas chinas, con el fin de prevenir y/o controlar las posibles situaciones de conflicto de interés.

No obstante lo anterior, se hace constar que FCC y Caja Madrid han suscrito con la Sociedad un contrato marco que regula los términos y condiciones en los que FCC y Caja Madrid prestan servicios a la Sociedad y viceversa, así como posibles conflictos de interés, cuyas principales características se describen en el apartado 19 del Documento de Registro. Asimismo, el Consejo de Administración acordó con fecha 26 de abril de 2007 la creación de una Comisión de Operaciones Vinculadas, tal y como se indica en ese mismo apartado.

Composición del Consejo de Administración

El número de independientes en el seno del Consejo, aunque no alcanza el tercio recomendado por el Código Unificado de Buen Gobierno, supone un 23% del total del Consejo (3 independientes sobre 13 consejeros).

La compañía revisará en el futuro esta situación y, en función de la experiencia al respecto de la misma y del resto de empresas del sector, analizará la conveniencia y

oportunidad de incrementar el número de independientes, tanto en el Consejo como en la Comisión Ejecutiva.

4.2. Factores de riesgo para los valores ofertados y/o admitidos a cotización

Acciones susceptibles de venta posterior

Tras la conclusión de la oferta, RB Business Holding, S.L., sociedad holding participada por FCC y Caja Madrid, continuará siendo titular del 51% de las acciones de REALIA. RB Business Holding, S.L. no está vinculada por ninguna obligación contractual a mantener su porcentaje accionarial, aunque ha acordado no vender ni enajenar, de otro modo, esas acciones durante el periodo de 180 siguientes a la fecha de conclusión de esta oferta, sin contar con el consentimiento previo por escrito de las entidades coordinadoras globales. Con todo, transcurrido ese plazo, RB Business Holding, S.L. podrá vender o enajenar la totalidad o parte de las acciones de las que es titular.

Mercado para las acciones

La presente oferta pública de venta es la primera oferta de las acciones de la Sociedad y, en consecuencia, dichas acciones no se encuentran en la actualidad admitidas a negociación en un mercado secundario de valores. Aunque la Sociedad ha solicitado la admisión a negociación de sus acciones en las bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, no puede asegurarse que se vaya a desarrollar un mercado de negociación de las mismas y el grado de liquidez de dicho mercado. Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil privaría de liquidez en el mercado a dichas acciones, dificultando a los inversores la venta de las mismas.

El precio inicial de la oferta pública ha sido establecido por las entidades coordinadoras globales, de acuerdo con la Sociedad y los accionistas oferentes, y podría no ser indicativo de los precios a los que se negociarán en el mercado. Se ha fijado una banda de precios indicativa y no vinculante de entre 7,90 euros y 9,70 euros por acción, sin que exista un experto independiente que asuma responsabilidad alguna por la valoración de las acciones de REALIA resultante de dicha banda de precios. La citada banda de precios implica asignar una capitalización bursátil o valor de mercado de la totalidad de sus acciones de entre 2.191.273 miles de euros y 2.690.550 miles de euros, aproximadamente y un PER de entre 13,6x y 16,7x según los resultados consolidados a 31 de diciembre de 2006 elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Volatilidad de la cotización

El precio de las acciones puede ser volátil. El precio inicial de la oferta podría no ser indicativo de los precios de cotización que prevalezcan en el mercado con posterioridad a la misma. Factores tales como la evolución de los resultados de explotación de la Sociedad, la publicidad negativa, los cambios en las recomendaciones de los analistas bursátiles, o en las condiciones globales de los mercados financieros, de valores o en los sectores en los que la Sociedad opera, podrían tener un efecto negativo importante en la cotización de las acciones de la Sociedad.

Aprobación o pago de dividendos

El pago de dividendos dependerá de diversos factores, incluyendo la satisfactoria gestión del negocio y sus resultados operativos, además de las limitaciones que puedan contener los acuerdos de financiación futuros. Finalmente, FCC y Caja Madrid, pueden decidir si la Sociedad distribuirá dividendos y el importe de los mismos. El contrato de accionistas suscrito por éstos prevé que, como principio general, no más 70% (y no menos del 50%) de los beneficios distribuibles en cada ejercicio podrán ser distribuidos en forma de dividendos, sin perjuicio de que podrán modificar esta política en cualquier momento. Asimismo, la nueva estructura de financiación, descrita en el apartado 10.3 del Documento de Registro, contiene limitaciones al pago de dividendos. En consecuencia, no puede garantizarse que la Sociedad vaya a ser capaz de pagar dividendos o, en caso de hacerlo, que los dividendos abonados vayan a aumentar con el tiempo.

Revocación de la oferta

Está previsto que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación el día 6 de junio de 2007. Si la admisión a negociación oficial de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español no tuviera lugar llegado el día 22 de junio de 2007, la oferta se entenderá revocada, las acciones serán devueltas a los oferentes, procediéndose a la devolución del precio de compra a los inversores, junto con el interés legal correspondiente.

II. FACTORES DE RIESGO

1. FACTORES DE RIESGO ESPECÍFICOS DEL EMISOR O DE SU SECTOR DE ACTIVIDAD

1.1. Riesgos asociados al sector inmobiliario

Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria

Los cambios en la situación económica general y local, como los niveles de crecimiento de la ocupación y el empleo, los tipos de interés, la inflación, la legislación tributaria y la confianza de los consumidores, tienen una incidencia considerable en los mercados inmobiliarios.

Durante los ejercicios 2004, 2005 y 2006, los mercados inmobiliarios de edificios de oficinas y de centros comerciales y de ocio, en España y Francia, se caracterizaron por un descenso continuado en la rentabilidad de las inversiones, debido a que los precios de los inmuebles han superado a los incrementos en las rentas medias. Las rentas medias aumentaron en Madrid durante 2004, 2005 y 2006 frente a la disminución de 2003. Las rentas medias aumentaron en París durante el año 2006, tras las disminuciones de los años 2004 y 2005. Las rentas medias aumentaron en Barcelona durante 2005 y 2006 frente a la disminución de 2004. El beneficio neto consolidado del ejercicio 2006 del grupo REALIA ascendió a 160,9 millones de euros. En un escenario hipotético en el que los ingresos del ejercicio 2006 por arrendamientos de oficinas y centros comerciales y de ocio hubiesen sido un 2,5% inferiores, dicho beneficio neto (asumiendo que los demás parámetros de la cuenta de resultado se mantienen constantes, salvo el impuesto de sociedades) hubiese sido de aproximadamente 159,1 millones de euros (es decir, un 1,1% inferior). Si la reducción de dichos ingresos por arrendamientos de oficinas y centros comerciales y de ocio hubiese alcanzado el 5%, el beneficio neto habría sido de 157,4 millones de euros (un 2,18% inferior). Por otra parte, en escenarios hipotéticos para el ejercicio 2006 de aumento de los ingresos por arrendamientos de oficinas y de centros comerciales y de ocio en un 2,5%, y en un 5%, el beneficio neto se hubiese situado en 162,6 millones de euros (un 1,1% superior) y en 164,3 millones de euros (un 2,11% superior), respectivamente.

Además, en los últimos años, el crecimiento experimentado por el mercado inmobiliario residencial español se ha sustentado en diversos factores como el incremento del producto interior bruto (PIB) y el descenso de la tasa de desempleo y los tipos de interés. Durante los ejercicios 2004, 2005 y 2006, el mercado inmobiliario residencial español se ha caracterizado por un aumento de la demanda como resultado de estos factores así como de determinados factores demográficos y sociales, fundamentalmente, el crecimiento sostenido del número de viviendas, junto con una tendencia a la reducción del promedio de personas por vivienda. Durante 2005 y 2006, el mercado inmobiliario residencial español ha empezado a mostrar síntomas de moderación en el crecimiento tras experimentar tasas altas de crecimiento durante los últimos años. El beneficio neto consolidado del ejercicio 2006 del grupo REALIA ascendió a 160,9 millones de euros. En un escenario hipotético en el que los ingresos del ejercicio 2006 por ventas de promociones y de suelos hubiesen sido un 2,5% inferiores, dicho beneficio neto (asumiendo que los demás parámetros de la cuenta de resultado se

mantienen constantes, salvo el impuesto de sociedades) hubiese sido de aproximadamente 150,4 millones de euros (es decir, un 6,5% inferior). Si la reducción de dichos ingresos por ventas de promociones y de suelos hubiese alcanzado el 5%, el beneficio neto habría sido de 139,9 millones de euros (un 13,1% inferior). Por otra parte, en escenarios hipotéticos para el ejercicio 2006 de aumento de los ingresos por venta de promociones y de suelos en un 2,5%, y en un 5%, el beneficio neto se hubiese situado en 171,4 millones de euros (un 6,5% superior) y en 181,9 millones de euros (un 13,1% superior), respectivamente.

Cualquier cambio desfavorable en éstas u otras tendencias de orden económico, demográfico o social en España, Francia, Polonia o Portugal podría traducirse en una ralentización del mercado inmobiliario de estos países.

Oscilación de la demanda y el precio de los inmuebles en alquiler

Los arrendamientos de edificios de oficinas o de centros comerciales y de ocio de la cartera de patrimonio de REALIA que han vencido desde el 1 de enero de 2007, o que lo harán durante ese año, suponen alrededor del 17% de las rentas anualizadas de la cartera de patrimonio en 2006. Los arrendamientos que vencerán hasta el 31 de diciembre de 2011 inclusive, suponen un 64% aproximadamente de las rentas anualizadas de la cartera de patrimonio en 2006. La Sociedad corre el riesgo de que, una vez que expiren o se resuelvan dichos contratos, no sean renovados por los actuales inquilinos, los inmuebles no sean alquilados a nuevos inquilinos o las condiciones de las renovaciones o los nuevos contratos de alquiler (incluyendo los costes de las reformas u otras concesiones otorgadas a los inquilinos) sean menos favorables que las actuales.

Solvencia y liquidez de los inquilinos

La actividad de patrimonio depende de la solvencia y liquidez de sus inquilinos. Éstos podrían atravesar ocasionalmente por dificultades financieras o declararse en situación de concurso, por lo que podrían incumplir sus obligaciones de pago. En el ejercicio 2006, la cifra de impagados ascendió a 1.609 miles de euros.

Normativa sobre arrendamientos francesa

En Francia, los alquileres están sometidos a disposiciones normativas específicas relativas a la duración del contrato, el derecho del arrendatario a permanecer en el inmueble, la resolución de los contratos y la actualización de rentas. Todos estos factores limitan la flexibilidad de los arrendadores y disminuyen su capacidad para mantener o actualizar las rentas hasta los niveles de mercado vigentes. Al vencimiento de un contrato de alquiler, el arrendatario dispone del derecho de renovarlo. La negativa del arrendador a renovarlo otorga al arrendatario el derecho a una indemnización por desahucio. En consecuencia, el nivel de la demanda de los alquileres y, en consecuencia, de los precios suelen disminuir durante las fases bajistas del ciclo del mercado inmobiliario (al ejercitar los inquilinos sus derechos de resolución anticipada), mientras que en las fases alcistas los inquilinos prefieren conservar los contratos, lo que les permite seguir pagando un alquiler que puede ser considerablemente inferior a las tarifas vigentes en el mercado. Además, en el caso de locales comerciales, y salvo que el

contrato de alquiler disponga otra cosa, el arrendador no puede aumentar unilateralmente el alquiler hasta los niveles de mercado antes de que venza el contrato.

Relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias, fundamentalmente en centros comerciales y de ocio y edificios de oficinas, son relativamente ilíquidas. Dicha iliquidez podría limitar la capacidad de la Sociedad para convertir en efectivo algunos de sus activos inmobiliarios, fundamentalmente los que integran la cartera de patrimonio, en un corto periodo de tiempo o podría requerir una reducción importante del precio. Tal iliquidez podría asimismo limitar la capacidad de la Sociedad para modificar la composición de su cartera de inmuebles en respuesta a cambios económicos o a otros factores.

Riesgos inherentes a la promoción y reforma de inmuebles para alquiler

La Sociedad compra y reforma edificios de oficinas construidos y adquiere solares donde realizar promociones de edificios de oficinas y de centros comerciales y de ocio. Las actividades de reforma y promoción requieren inversiones significativas y sólo generan ingresos, en su caso, varios meses o años después, y puede que notablemente inferiores a los previstos.

En consecuencia, esta actividad está expuesta a diversos riesgos, incluyendo posibles retrasos o excesos de costes y problemas para encontrar inquilinos dispuestos a abonar las rentas previstas, así como los riesgos financieros derivados de la financiación necesaria. Cualquiera de estos factores se traduciría en una pérdida de ingresos, o unos beneficios sobre la inversión inferiores a los previstos.

Incremento de los tipos de interés

En la mayoría de los casos, los compradores de bienes inmuebles financian al menos parte del precio de compra mediante préstamos hipotecarios. Un aumento de los tipos de interés incrementa los costes de los préstamos hipotecarios de los compradores y, en consecuencia, podría reducir su atractivo pudiendo ocasionar una disminución de la demanda de inmuebles.

Un incremento de los tipos de interés podría también tener como resultado un descenso en el valor de la cartera de inmuebles y un aumento de los costes de financiación de la Sociedad, cuyo ratio de endeudamiento financiero bruto sobre EBITDA a 31 de diciembre de 2006 ascendía a 6,44. En este sentido, un incremento del 1% de los tipos de interés hubiese incrementado los costes financieros de la Sociedad en 12.574 miles de euros. Toda la deuda del grupo REALIA está contratada a tipo de interés variable, de la que un 3,26% se encuentra protegida frente a las variaciones de los tipos de interés.

Riesgos inherentes a la promoción de viviendas

La promoción y venta de viviendas en España representó un 79% sobre el total de los ingresos del grupo REALIA a 31 de diciembre de 2006. Esta actividad es vulnerable a determinados riesgos, tales como: que los costes de los proyectos puedan exceder de las estimaciones iniciales; retrasos en los proyectos que puedan obligar a pagar penalizaciones a los compradores de viviendas o a soportar unos costes de financiación

superiores, y que la venta de viviendas sea inferior a la prevista. La Sociedad debe afrontar importantes costes (adquisición de suelo, obtención de las correspondientes licencias y permisos, y construcción de parte de la infraestructura del proyecto y de las instalaciones de venta) antes de que sus promociones generen ingreso alguno. Además, el plazo de tiempo necesario para obtener las licencias y permisos obligatorios es variable, lo que implica que los costes de proyecto puedan divergir de las estimaciones iniciales.

Competencia en el sector inmobiliario

En España y Francia, los sectores inmobiliarios son muy competitivos, están muy fragmentados y las promotoras inmobiliarias de nueva creación se enfrentan a pocas barreras de entrada. La competencia en el mercado inmobiliario puede traducirse en una sobreabundancia de inmuebles en alquiler, una caída de las rentas de alquiler, un exceso de oferta inmobiliaria o una reducción de los precios de la vivienda.

Limitada disponibilidad de suelos y edificios y aumento de los costes de la construcción y del suelo

Las rentabilidades de inversión de la actividad de patrimonio son en parte atribuibles a la antigüedad y al reducido coste de su cartera. Los márgenes de beneficio históricos del negocio de promoción inmobiliaria de la Sociedad son atribuibles, en parte, al reducido coste de su reserva de suelo, gran parte de la cual fue adquirida en un momento en el que los precios de los terrenos eran, por lo general, inferiores a los vigentes en la actualidad. Los mercados inmobiliarios han crecido y la competencia en este sector se ha intensificado considerablemente en los últimos años, registrándose una reducción de edificios disponibles, así como un aumento notable de los costes y una reducción de la oferta de suelo disponible, sumándose a todo ello un aumento de los costes de edificación. La Sociedad podría no ser capaz de renovar su cartera de patrimonio, reponer su reserva de suelo hasta los niveles actuales a precios que considere razonables o mantener sus actuales márgenes de beneficio.

Además, en determinados momentos y para proyectos concretos, la intensa competencia en estos sectores podría dificultar la adquisición de edificios de oficinas y centros comerciales y de ocio o de nuevos activos como resultado del aumento del precio de los terrenos disponibles para su promoción.

Cambios sustanciales en las leyes

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias y a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio significativo en esas disposiciones legales y reglamentarias, o un cambio que afecte a la forma en que esas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes de promoción, a asumir costes adicionales, o podría impedirle vender viviendas ya promovidas. El recientemente aprobado Código Técnico de la Edificación, establece determinados requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad aplicables a las

nuevas promociones y se prevé que podrían elevar los costes de construcción de los promotores inmobiliarios entre un 7% y un 15%. La Sociedad podría tener dificultades para repercutir la totalidad o parte de esos costes adicionales a los compradores o arrendatarios de sus inmuebles.

Además, el Parlamento español ha aprobado una nueva Ley del Suelo que entrará en vigor el próximo 1 de julio de 2007, cuyo texto definitivo se encuentra, a la fecha del presente Folleto, pendiente de publicación. De acuerdo con el texto del Proyecto de Ley aprobado por el Senado, dicha Ley introduce algunas novedades relevantes entre las que destacan las siguientes:

- (i) La fijación de un porcentaje determinado de la edificabilidad residencial destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación y, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior para determinados municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

Como se ha indicado, esta reserva está pendiente de desarrollo por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística que podría fijar un umbral superior e incluso, en casos excepcionales, inferior. En todo caso, debe tenerse en cuenta que la mayoría de las legislaciones autonómicas recogen ya esta obligación, incluso con un porcentaje superior al 30% en algunos casos, por lo que la Sociedad estima que esta reforma no tendrá un impacto significativo en REALIA.

- (ii) La determinación de nuevos porcentajes de participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la actuación urbanística, previéndose la necesidad genérica de ceder a la Administración, libre de cargas de urbanización, suelo en el que materializar un porcentaje de la edificabilidad media ponderada que oscila entre un 5% y un 15%, que podría llegar al 20%, (frente al máximo del 10% previsto en la legislación anterior).
- (iii) La consideración del suelo urbanizable como suelo en situación de suelo rural a efectos de su valoración (esto es, se aplicaría al suelo urbanizable el método de capitalización de rentas reales o potenciales propio del suelo no urbanizable), consideración que podría hacerse extensible a los suelos actualmente clasificados como urbanizables en determinadas circunstancias, lo que podría suponer una merma en la valoración de la cartera de suelo de la Sociedad. No obstante, este criterio sólo se tendrá en consideración cuando la valoración tenga por objeto:

- a) la verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados;
- b) la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive;
- c) la fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas; o
- d) la determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

Es preciso señalar que este régimen de valoraciones sólo resulta aplicable a los supuestos tasados previstos en la Ley (expropiación, venta forzosa, responsabilidad de la administración o falta de acuerdo de los afectados en actuaciones de ordenación territorial) y que no es posible determinar qué suelos de REALIA podrían encontrarse en dichos supuestos. En todo caso, la Sociedad estima que, según su leal saber y entender, ninguno de sus suelos se encuentra en los mencionados supuestos.

La promoción de suelos clasificados como no urbanizables en España requiere su previa reclasificación a urbanizable e, incluso, a urbano mediante la tramitación del oportuno instrumento de planeamiento general (normalmente, una modificación o revisión del vigente). La tramitación de dichos instrumentos de planeamiento es competencia de los Ayuntamientos, sin perjuicio de que en la mayoría de los casos su aprobación definitiva recaiga sobre la Administración autonómica. En el pasado, la Sociedad no ha tenido normalmente problemas para adquirir y posteriormente conseguir la reclasificación de los terrenos inicialmente clasificados como no urbanizables. Por lo general, al adquirir suelo la Sociedad efectúa un pago inicial por adelantado de entre el 5% y el 25% del precio total de compra. Habitualmente, el pago del precio de compra restante depende de la obtención por el vendedor de la nueva clasificación urbanística y la realización de ciertos trámites requeridos antes de que pueda empezar la construcción y comercialización de la promoción. Se considera que para concluir la construcción de una promoción iniciada sobre suelo no urbanizable son necesarios entre tres y cinco años o un plazo mayor.

Según la legislación española, también puede darse el caso de que, una vez aprobados los planes urbanísticos y los instrumentos de gestión y ejecución, y concedidas las licencias urbanísticas, éstos sean impugnados por terceros (incluidas otras Administraciones territoriales).

Sujeción a disposiciones medioambientales

Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea regulan y establecen normas medioambientales de aplicación a las actividades de la Sociedad. No puede garantizarse que tales disposiciones legales y reglamentarias medioambientales, o

la interpretación o aplicación que de las mismas hagan las administraciones locales, autonómicas, nacionales o de la Unión Europea, o los tribunales nacionales, no vayan a hacer incurrir a la Sociedad en costes adicionales

La regulación sobre la contaminación de los suelos es competencia de las administraciones autonómicas y la obligación de limpieza de estos suelos se basa en el principio de que la persona que haya causado la contaminación es la responsable, cuando así lo establezca la administración autonómica del lugar donde se sitúen los terrenos. Si la persona causante de la contaminación no puede ser identificada, la responsabilidad corresponderá al poseedor de los terrenos o a su titular, por ese orden. Sin perjuicio de que la Sociedad realiza las tareas de comprobación que estima necesarias en relación con la contaminación de los suelos que adquiere, si resultaran contaminados suelos de su propiedad y no fuera posible identificar la persona causante de la contaminación, la Sociedad podría ser considerada responsable de esa contaminación. El coste de las actuaciones de eliminación, subsanación o investigación requeridas podría ser elevado. En caso de no subsanarla correctamente, podría dificultar la venta o el alquiler del inmueble afectado o la posibilidad de obtener financiación utilizando dicho inmueble como garantía.

Riesgos derivados de deterioros en la construcción

De conformidad con las disposiciones del Código Civil español, los constructores y arquitectos son responsables durante diez años de cualquier daño provocado por el deterioro de la construcción, siempre que ese deterioro obedezca a defectos o a una ejecución incorrecta del diseño o la construcción del edificio. Además, los tribunales españoles han extendido esta responsabilidad a los promotores inmobiliarios. La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, sobre Ordenación de la Edificación, obliga expresamente a los promotores inmobiliarios a otorgar a los compradores de sus viviendas una garantía de diez años para cubrir determinados tipos de defectos constructivos que podrían llevar a la Sociedad a hacer frente a obligaciones considerables en caso de detectarse defectos en la construcción. Aunque la Sociedad dota provisiones para esas eventualidades, los importes finalmente satisfechos podrían exceder esas provisiones.

Características técnicas y materiales de construcción de los inmuebles

Como consecuencia de las actividades de promoción inmobiliaria de la Sociedad, ésta puede ser objeto de acciones legales por razón de los materiales utilizados y de la existencia de defectos en las viviendas vendidas, entre los que se incluyen posibles deficiencias atribuibles a terceros contratados por la Sociedad, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas de la construcción. En el pasado, y de conformidad con los usos sectoriales en vigor, la Sociedad puede haber empleado materiales que, aunque permitidos en su momento, hayan sido posteriormente prohibidos. Aunque la Sociedad se esfuerza en todo momento en garantizar que los materiales empleados en sus proyectos inmobiliarios cumplan debidamente la normativa en vigor, cualquier modificación posterior de la misma podría estipular la prohibición de utilizar esos materiales, permitiendo el inicio de reclamaciones judiciales. La Sociedad no ha sido objeto de ninguna reclamación judicial hasta la fecha, pero no puede garantizarse que en el futuro se mantendrá esa situación. Para defenderse frente a esas posibles

reclamaciones, la Sociedad podría incurrir en costes adicionales, además de en responsabilidades por daños, incluyendo los daños personales.

1.2. Riesgos asociados al negocio

Concentración de la actividad de patrimonio en Madrid, París y Barcelona

Hasta el segundo trimestre de 2006, el grueso de los activos del segmento de patrimonio se encontraba situado en Madrid y Barcelona. Desde que la Sociedad se introdujera en Francia en el segundo trimestre de 2006, una parte significativa de sus activos del segmento de patrimonio también se encuentra localizada en París (lo que suponía a 31 de diciembre de 2006 un 27,01% de la superficie total alquilable y un 41,2% del GAV del segmento de patrimonio). En consecuencia, cualquier cambio desfavorable en las condiciones económicas generales de España o Francia, o de las regiones de Madrid, Barcelona o París, o en la demanda de inmuebles comerciales para alquilar en esas zonas, podría afectar negativamente al área de patrimonio.

Concentración de la actividad de promoción en determinadas zonas de España

La gran mayoría de los activos del negocio de promoción de viviendas se sitúa en España. Aproximadamente la mitad de la cartera de suelo estaba situada, a 31 de diciembre de 2006, en Andalucía. En consecuencia, cualquier cambio desfavorable de las condiciones económicas generales o de la demanda de viviendas en España o, en particular, en Andalucía, podría afectar negativamente al negocio.

Gestión efectiva de la expansión prevista

En los últimos cinco años, la Sociedad ha tratado de expandir su negocio aumentando la escala y el alcance geográfico de su actividad, incrementando en 1.450.925 miles de euros, en los últimos tres años, el importe destinado a la adquisición de inmuebles para promoción o gestión.

La Sociedad se propone seguir ampliando su negocio como parte de su estrategia empresarial. El crecimiento de su negocio ha ejercido, y se prevé que continuará haciéndolo, una notable presión sobre el personal y los sistemas administrativos, operativos y financieros. Además, esta expansión la hace vulnerable a riesgos operativos asociados al aumento del tamaño de sus operaciones, además de a los riesgos inherentes a los países y áreas de negocio en los que su experiencia previa es limitada o inexistente.

La Sociedad persigue el incremento del porcentaje de ingresos y beneficios generados por su cartera de patrimonio, que en el ejercicio 2006 supuso un 19% sobre el total de los ingresos de explotación. En el pasado, ha dependido de la promoción inmobiliaria para obtener una parte considerable de sus ingresos y beneficios, y no puede garantizar que vaya a ejecutar esa estrategia de forma eficaz o a gestionar acertadamente una cartera más amplia de patrimonio. La puesta en práctica de esta estrategia aumentará la exposición del negocio al riesgo de su actividad de patrimonio.

Integración de SIIC de Paris

La Sociedad adquirió el 87,29% del capital social de SIIC de Paris durante 2006, y un 6,5% adicional en 2007. La capacidad de integrar exitosamente la actividad de SIIC de Paris en sus actuales operaciones, así como el hecho de operar en un mercado nuevo para la Sociedad, puede implicar riesgos. Asimismo, SIIC de Paris ha realizado cambios relevantes desde la adquisición de dicha participación mayoritaria, incluyendo la adquisición de importantes activos inmobiliarios y la llegada de una nueva dirección de la compañía. Estos cambios suponen un mayor riesgo para SIIC de Paris y para REALIA.

Riesgos relativos a la nueva estructura de financiación

La Sociedad ha aumentado su deuda financiera hasta 1.845.686 miles de euros a 31 de diciembre de 2006, como consecuencia de la reciente expansión de su negocio patrimonial, incluyendo la adquisición de SIIC de Paris en 2006.

En abril de 2007, ha procedido a refinanciar esta deuda mediante la suscripción por Realia Patrimonio, S.L.U. y SIIC de Paris, de un contrato de financiación y una línea de crédito, garantizada fundamentalmente por los activos del área patrimonial. Esta nueva estructura de financiación restringe severamente los flujos de efectivo generados por el negocio patrimonial del grupo REALIA hacia la Sociedad, e incluye obligaciones y otras restricciones financieras que, entre otras, requieren el cumplimiento de determinados ratios financieros y limitan su capacidad de endeudamiento.

Esta nueva estructura de financiación dificulta el acceso a nueva financiación bancaria en el futuro, limita la cantidad de fondos disponibles para el pago de dividendos, implica riesgos de incremento de tipos de interés y aumenta la vulnerabilidad de la Sociedad frente a ciclos económicos negativos y condiciones adversas en el negocio.

En el caso de que la Sociedad o sus filiales no dispongan de los fondos necesarios para cumplir con las obligaciones de pago de la deuda, la Sociedad podrá ser obligada a reducir o retrasar desembolsos de capital, vender activos, reestructurar o refinanciar su deuda, o a obtener fondos propios adicionales. No se puede asegurar que cualquiera de las soluciones anteriores, incluida la obtención de *waivers* por parte de las entidades prestatarias, pueda efectuarse en términos razonables de mercado.

Cambios en la normativa fiscal francesa

Tal y como se describe en el apartado 6.1.1.A.3) del Documento de Registro del presente Folleto, REALIA desarrolla su actividad en Francia a través de SIIC de Paris, una sociedad francesa sujeta al régimen fiscal SIIC.

Según se indica en dicho apartado, el régimen fiscal SIIC ha sido recientemente modificado de forma que, a partir del 1 de julio de 2007, un impuesto especial del 20% podría ser aplicable a los dividendos de SIIC de Paris recibidos por la Sociedad. En este sentido, de haberse aplicado en el ejercicio 2006 y de acuerdo con las estimaciones de la Sociedad, el impacto en los resultados de REALIA habría ascendido a 1.023 miles de euros.

Asimismo, a partir del 1 de enero de 2009, REALIA se verá obligada a reducir su participación en SIIC de Paris, de forma directa o indirecta o concertada con otros accionistas, por debajo del 60% del capital social, con el fin de que ésta pueda conservar el régimen fiscal de SIIC.

La pérdida por SIIC de Paris de su condición de SIIC, futuros cambios en dicha legislación o cambios en el actual tratado de imposición efectiva entre España y Francia, podrían tener consecuencias negativas sobre el flujo de tesorería previsto.

Imposibilidad de prever con exactitud los alquileres de mercado y los precios inmobiliarios

En relación con la compra de suelo para su negocio de promoción o de edificios para su negocio de alquileres, la Sociedad vincula el precio de compra a las rentabilidades esperadas aplicando determinadas hipótesis relativas a los costes de promoción futuros, precios inmobiliarios futuros y rentas de mercado futuras.

Subcontratación

La Sociedad contrata con contratistas y subcontratistas independientes la prestación de servicios de construcción y la edificación de la mayor parte de los inmuebles residenciales que promueve. Para ello, selecciona a contratistas y subcontratistas reputados y fiables que en el pasado hayan realizado su trabajo con diligencia y puntualmente, supervisando muy de cerca su trabajo. Estos terceros podrían atravesar por dificultades que obligarían a la Sociedad a aportar recursos adicionales para finalizar sus trabajos. Asimismo, con arreglo a la legislación laboral española, la Sociedad responderá solidariamente de todo incumplimiento por dichos terceros de la legislación en materia de seguridad e higiene en el trabajo en relación con sus empleados, del impago del salario a sus empleados o del impago de las correspondientes cuotas a la Seguridad Social.

Pérdidas derivadas de bienes no asegurados

La Sociedad procura suscribir pólizas de seguros que cubran a sus activos y empleados. Los riesgos asegurados incluyen, con carácter general, incendios, inundaciones, robos y responsabilidad civil. No obstante lo anterior, existen determinados tipos de riesgos que no se aseguran, como las pérdidas por actos terroristas o conflictos bélicos o la responsabilidad civil derivada de la contaminación medioambiental, ya sea porque no suelen ser objeto de aseguramiento o por no ser económicamente asegurables. En el caso de que se produzca un siniestro no asegurado o que supere los límites asegurados, la Sociedad podría perder todo o parte del capital invertido en un inmueble o dejar de percibir los futuros ingresos derivados del mismo.

Dependencia de determinado personal clave

El éxito de la Sociedad depende de los actuales miembros de su alta dirección, que atesoran una considerable experiencia en el sector inmobiliario y en la gestión del negocio. La salida o el cese en el servicio de algunos de los miembros de la alta

dirección podrían afectar negativamente al negocio. Ninguno de los miembros de la alta dirección tiene suscritos acuerdos de no concurrencia tras su cese en el empleo.

Posible falta de correspondencia entre el valor de tasación de la cartera inmobiliaria y el valor actual de sus activos

A petición de la Sociedad, CB Richard Ellis, tasadores externos independientes, ha valorado sus activos inmobiliarios en alrededor de 6.386.009 miles de euros a 31 de diciembre de 2006. Con todo, esa tasación se fundamenta en numerosas hipótesis sin confirmar y podría diferir considerablemente del tipo de valoración que un prestamista hipotecario en España tendría que elaborar o encargar. Además, la valoración de algunos activos inmobiliarios significativos podrían haber variado desde esa fecha. En consecuencia, no puede garantizarse que una tasación realizada en una fecha posterior no se hubiera saldado con unos valores menores. En el presente Folleto se incluye un resumen del informe de tasación de CB Richard Ellis. Asimismo, el valor de tasación podría disminuir considerablemente en el futuro por otros motivos, como: la falta de obtención de las licencias urbanísticas para parte de los terrenos de la Sociedad, retrasos en la concesión de licencias de planificación urbanística o edificación; cambios en las condiciones o revocación de esas licencias, o resolución de los contratos privados de compraventa de los terrenos actualmente incluidos en el informe de tasación, debido a que la Sociedad o los vendedores de esos terrenos, según corresponda, no completen los preceptivos trámites urbanísticos, entre otros motivos. Por tanto, el valor de tasación no puede tomarse como una garantía de los precios que podrían conseguirse en caso de que la Sociedad decidiera vender los activos en el mercado ni como una estimación o aproximación de los precios a los que las acciones de la Sociedad podrían cotizar en las bolsas españolas.

1.3. Riesgos asociados a las relaciones con los accionistas de control

Los intereses de los accionistas de control podrían divergir de los otros accionistas de la Sociedad

Inmediatamente después de la conclusión de la oferta, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (“FCC”) y la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (“**Caja Madrid**”) serán los titulares efectivos, a través de RB Business Holding, S.L., de alrededor del 51% de las acciones de la Sociedad. FCC y Caja Madrid son titulares del 50% cada una del capital social de la nueva sociedad holding. Como consecuencia, FCC y Caja Madrid podrán ejercer una influencia considerable sobre todos los acuerdos que requieran ser aprobados por una mayoría de los accionistas y sobre la gestión cotidiana de las operaciones, pudiendo limitar un posible cambio de control. Los intereses de FCC y Caja Madrid podrían diferir significativamente de los del resto de accionistas.

FCC y Caja Madrid han suscrito un contrato de accionistas, cuyos términos y condiciones se describen en el apartado 18.4 del capítulo IV del presente Folleto (el “**Documento de Registro**”), en virtud del cual han adoptado ciertos compromisos y limitaciones sobre su participación en la sociedad holding y, por lo tanto, indirectamente, en REALIA. Entre otras cuestiones, este contrato de accionistas prevé que FCC y Caja Madrid mantendrán a través de la sociedad holding el control de REALIA de forma permanente, obliga a FCC y Caja Madrid a actuar de común acuerdo

en relación con la adopción de determinados acuerdos, incluyendo las operaciones corporativas significativas de REALIA o sus filiales.

Como se indica en el apartado 7.1 del Documento de Registro, con ocasión de la admisión a cotización de las acciones de REALIA, y con carácter anterior a dicha admisión a cotización, FCC ostentará el control de REALIA y, en consecuencia, consolidará en sus cuentas el grupo REALIA por el método de integración global. Como consecuencia de esta situación de control sobre REALIA por parte de FCC previa a la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad, FCC no estará obligada a realizar una Oferta Pública de Adquisición de Acciones (OPA) sobre REALIA en el supuesto de que en el futuro incrementase su participación en el capital social, ya sea a través de la adquisición directa de acciones de REALIA, a través de la adquisición de un número adicional de participaciones en RB Business Holding, S.L. o mediante una combinación de ambas fórmulas, siempre y cuando se cumpla en todos sus extremos el contenido del contrato de accionistas de fecha 8 de mayo de 2007, referido en el apartado 18.4 del Documento de Registro.

En el supuesto de que se resolviera el Contrato de Socios sin que FCC hubiera incrementado previamente su participación en RB Business Holding, S.L., por encima del actual 50% y, simultáneamente, RB Business Holding, S.L. continuara siendo la titular de la mayoría del capital social de REALIA, queda entendido que FCC habría perdido el control de REALIA, y por lo tanto, FCC y Caja Madrid se imputarán la parte proporcional que les corresponda de REALIA, quedando ambas, en sus ulteriores adquisiciones, sujetas a las obligaciones derivadas de la normativa de OPAs vigente en dicho momento.

Operaciones vinculadas

Sin perjuicio de que el Consejo de Administración ha acordado con fecha 26 de abril de 2007 la creación de una Comisión de Operaciones Vinculadas compuesta por dos consejeros ejecutivos y tres independientes, conforme a lo que se detalla en el apartado 19 del Documento de Registro, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

a) FCC

FCC, uno de los accionistas de control de la Sociedad, es uno de los principales proveedores de servicios de construcción en España y el principal proveedor de estos servicios para la Sociedad. En 2006, la Sociedad adjudicó a FCC o a sus filiales, contratos de servicios de construcción por un importe global de 74.399 miles de euros (equivalente al 15,4% del total de los costes del segmento de promoción a 31 de diciembre de 2006). La Sociedad considera que los contratos existentes y otras operaciones con FCC y sus asociadas han sido negociados como lo harían dos partes independientes y en condiciones de mercado. Con todo, no puede garantizarse que no pudieran haberse conseguido condiciones más favorables de terceros. Además, si otros proveedores de servicios de construcción considerasen que la Sociedad está favoreciendo indebidamente a FCC en la selección de su proveedores, podrían negarse a presentar propuestas para proyectos futuros, perjudicando el normal desenvolvimiento de un proceso

competitivo de licitación de los proyectos y la obtención de dichos servicios en las mejores condiciones posibles.

b) *Caja Madrid*

Caja Madrid, uno de los principales accionistas de la Sociedad, es el principal proveedor de servicios financieros para las actividades de la Sociedad. A 31 de marzo de 2007, la deuda viva pendiente con Caja Madrid o sus asociadas ascendía a 796.877 miles de euros, que supone un 42,8% del total de la deuda viva de REALIA. La Sociedad considera que sus contratos anteriores y actualmente en vigor con Caja Madrid y sus asociadas han sido negociados como lo harían dos partes independientes y en condiciones de mercado. Con todo, no puede garantizarse que no pudieran haberse conseguido condiciones más favorables de terceros.

Por otro lado, Caja Madrid es una de las dos entidades coordinadores globales de la oferta pública de venta y del proceso de salida a bolsa objeto del presente Folleto, entidad aseguradora de la Oferta y uno de los accionistas oferentes. Asimismo, Caja Madrid Bolsa, S.V., S.A., sociedad perteneciente al grupo Caja Madrid, es la entidad agente de la Oferta y Entidad Colocadora asociada. En cualquier caso, Caja Madrid ha declarado que el equipo encargado de esta operación es diferente al equipo de Caja Madrid que gestiona la participación en REALIA, habiéndose establecido entre dichos equipos las oportunas barreras de información o murallas chinas, con el fin de prevenir y/o controlar las posibles situaciones de conflicto de interés.

No obstante lo anterior, se hace constar que FCC y Caja Madrid han suscrito con la Sociedad un contrato marco que regula los términos y condiciones en los que FCC y Caja Madrid prestan servicios a la Sociedad y viceversa, así como posibles conflictos de interés, cuyas principales características se describen en el apartado 19 del Documento de Registro.

Composición del Consejo de Administración

El número de independientes en el seno del Consejo, aunque no alcanza el tercio recomendado por el Código Unificado de Buen Gobierno, supone un 23% del total del Consejo (3 independientes sobre 13 consejeros).

La compañía revisará en el futuro esta situación y, en función de la experiencia al respecto de la misma y del resto de empresas del sector, analizará la conveniencia y oportunidad de incrementar el número de independientes, tanto en el Consejo como en la Comisión Ejecutiva.

2. FACTORES DE RIESGO PARA LOS VALORES OFERTADOS Y/O ADMITIDOS A COTIZACIÓN

Acciones susceptibles de venta posterior

Tras la conclusión de la oferta, RB Business Holding, S.L., sociedad holding participada por FCC y Caja Madrid, continuará siendo titular del 51% de las acciones de REALIA.

RB Business Holding, S.L. no está vinculada por ninguna obligación contractual a mantener su porcentaje accionarial, aunque ha acordado no vender ni enajenar, de otro modo, esas acciones durante el periodo de 180 siguientes a la fecha de conclusión de esta oferta, sin contar con el consentimiento previo por escrito de las entidades coordinadoras globales. Con todo, transcurrido ese plazo, RB Business Holding, S.L. podrá vender o enajenar la totalidad o parte de las acciones de las que es titular. No se puede garantizar que los demás accionistas vayan a estar incluidos en operaciones en las que RB Business Holding, S.L. venda acciones de la Sociedad o que vayan a poder vender sus acciones con prima.

La cotización de las acciones en cada momento podría caer como consecuencia de la venta de un número significativo de las mismas en el mercado tras esta oferta, o en previsión de que esas ventas pudieran llevarse a cabo. Además, tales ventas podrían limitar la capacidad de la Sociedad para ampliar su capital mediante una oferta pública de suscripción de acciones.

Mercado para las acciones

La presente oferta pública de venta es la primera oferta de las acciones de la Sociedad y, en consecuencia, dichas acciones no se encuentran en la actualidad admitidas a negociación en un mercado secundario de valores. Aunque la Sociedad ha solicitado la admisión a negociación de sus acciones en las bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, no puede asegurarse que se vaya a desarrollar un mercado de negociación de las mismas y el grado de liquidez de dicho mercado. Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las acciones privaría de liquidez en el mercado a dichas acciones, dificultando a los inversores la venta de las mismas.

El precio inicial de la oferta pública ha sido establecido por las entidades coordinadoras globales, de acuerdo con la Sociedad y los accionistas oferentes, y podría no ser indicativo de los precios a los que se negociarían en el mercado. Se ha fijado una banda de precios indicativa y no vinculante de entre 7,90 euros y 9,70 euros por acción, sin que exista un experto independiente que asuma responsabilidad alguna por la valoración de las acciones de REALIA resultante de dicha banda de precios. La citada banda de precios implica asignar una capitalización bursátil o valor de mercado de la totalidad de sus acciones de entre 2.191.273 miles de euros y 2.690.550 miles euros, aproximadamente y un PER de entre 13,6x y 16,7x según los resultados consolidados a 31 de diciembre de 2006 elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

A 31 de diciembre de 2006, el NAV (valor neto de activos) de la Sociedad ascendía a 3.033.237 miles de euros, determinado en base a la valoración realizada por CB Richard Ellis, tal y como se describe en el apartado 8 del Documento de Registro, lo que supone un NAV de 10,94 euros por acción. A 31 de diciembre de 2006, el NNAV (valor neto de activos después de impuestos) de la Sociedad ascendía a 2.425.971 miles de euros, determinado en base a la valoración realizada por CB Richard Ellis, tal y como se describe en el apartado 8 del Documento de Registro, lo que supone un NNAV de 8,75 euros por acción.

Volatilidad de la cotización

El precio de las acciones puede ser volátil. El precio inicial de la oferta podría no ser indicativo de los precios de cotización que prevalezcan en el mercado con posterioridad a la misma. Factores tales como la evolución de los resultados de explotación de la Sociedad, la publicidad negativa, los cambios en las recomendaciones de los analistas bursátiles, o en las condiciones globales de los mercados financieros, de valores o en los sectores en los que la Sociedad opera, podrían tener un efecto negativo importante en la cotización de las acciones de la Sociedad.

En general, el mercado bursátil ha experimentado una volatilidad de precios y unos volúmenes de negociación a menudo desligados o claramente desproporcionados con respecto a los resultados operativos de las sociedades afectadas. Esas fluctuaciones podrían perjudicar seriamente la cotización de las acciones de la Sociedad, con independencia de sus resultados operativos.

Aprobación o pago de dividendos

El pago de dividendos dependerá de diversos factores, incluyendo la satisfactoria gestión del negocio y sus resultados operativos, además de las limitaciones que puedan contener los acuerdos de financiación futuros. Finalmente, FCC y Caja Madrid, pueden decidir si la Sociedad distribuirá dividendos y el importe de los mismos. El contrato de accionistas suscrito por éstos prevé que, como principio general, no más 70% (y no menos del 50%) de los beneficios distribuibles en cada ejercicio podrán ser distribuidos en forma de dividendos, sin perjuicio de que podrán modificar esta política en cualquier momento. Asimismo, la nueva estructura de financiación, descrita en el apartado 10.3 del Documento de Registro, contiene limitaciones al pago de dividendos. En consecuencia, no puede garantizarse que la Sociedad vaya a ser capaz de pagar dividendos o, en caso de hacerlo, que los dividendos abonados vayan a aumentar con el tiempo.

Revocación de la oferta

Está previsto que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación el día 6 de junio de 2007. Si la admisión a negociación oficial de la totalidad de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español no tuviera lugar llegado el día 22 de junio de 2007, la oferta se entenderá revocada, las acciones serán devueltas a los oferentes, procediéndose a la devolución del precio de compra a los inversores, junto con el interés legal correspondiente.

III. INFORMACIÓN SOBRE LOS VALORES A EMITIR - NOTA SOBRE LAS ACCIONES

(ANEXO III DEL REGLAMENTO (CE) N° 809/2004 DE LA COMISIÓN DE 29 DE ABRIL DE 2004)

1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1. Identificación de las personas responsables de la Nota sobre valores

D. Ignacio Bayón Marín y D. Mariano Pérez Claver, en su calidad de apoderados mancomunados, en nombre y representación de REALIA BUSINESS, S.A. (en adelante, “**REALIA**” o la “**Sociedad**”), entidad que actúa, a su vez, en nombre y por cuenta de los accionistas oferentes que se mencionan en el apartado 7 siguiente de la presente nota sobre las acciones (en adelante, la “**Nota sobre las Acciones**”) asumen, en virtud de los poderes vigentes otorgados al efecto a su favor por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión de 12 de abril de 2007, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas celebrada el 12 de abril de 2007, la responsabilidad por el contenido de la presente Nota sobre las Acciones de la oferta pública de venta de acciones de la Sociedad (la “**Oferta**”).

1.2. Declaración de las personas responsables de la Nota sobre valores

D. Ignacio Bayón Marín y D. Mariano Pérez Claver declaran que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en la presente Nota sobre las Acciones es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID (“**CAJA MADRID**”) (representada por D. Ignacio Renart González y D. Jose Carlos Contreras Gómez, debidamente apoderados al efecto); y JP MORGAN SECURITIES LIMITED (“**JP MORGAN**”) (representada por D. Guillermo Baygual Ferrater, debidamente apoderado al efecto) como entidades coordinadoras globales y entidades directoras de los Tramos Minorista y de Empleados y de los tramos para inversores cualificados, declaran que han efectuado las comprobaciones que, razonablemente, según criterios de mercado comúnmente aceptados, han sido necesarias para contrastar que la información contenida en la presente Nota sobre las Acciones relativa a los términos y condiciones de la Oferta y a los derechos y obligaciones inherentes a las acciones objeto de la Oferta no es falsa, ni se omiten datos relevantes requeridos por la legislación aplicable.

2. FACTORES DE RIESGO

Ver apartado 2 del Capítulo II (“**Factores de Riesgo**”) anterior.

3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL

3.1. Declaración sobre el capital circulante

REALIA considera que, a pesar de que el capital circulante del que dispone la Sociedad a 31 de marzo de 2007 es negativo, la refinanciación de la deuda por importe de 1.632 millones de euros, con vencimiento a diez años, firmada con fecha 27 de abril de 2007, descrita en el apartado 10.3 del capítulo IV (“**Documento de Registro**”) del Folleto, hace que el capital circulante actual, unido al que espera generar en los próximos doce meses, se sitúe valores positivos que serán suficientes para atender las obligaciones actuales de la Sociedad y de los próximos doce meses.

3.2. Capitalización y endeudamiento

El cuadro que se muestra a continuación expone las principales cifras de los recursos propios y el endeudamiento de REALIA a 31 de marzo de 2007 bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (“NIIF-UE”), expresadas en miles de euros y que han sido objeto de revisión limitada por Deloitte:

		(datos a nivel consolidado)
CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO		
A.	Total deuda Corriente	2.054.866
	Garantizada (1)	103.062
	Asegurada (2)	17.200
	No garantizada/No asegurada (3)	1.934.604
B.	Total deuda No corriente	705.876
	Garantizada (1)	45.255
	Asegurada (2)	20.000
	No garantizada / No asegurada (3)	640.621
C.	Patrimonio Neto	886.640
	Capital	66.570
	Prima de Emisión	215.851
	Otras reservas	423.811
	Intereses minoritarios	180.408
D.	Deuda asociada a Activos dest. a la venta	23.655
TOTAL (A+B+C+D)		3.671.037
ENDEUDAMIENTO NETO		
A.	Liquidez	38.649
	Efectivo	22.647
	Otros activos líquidos	16.002
B.	Activo financiero Corriente	15.582

	(datos a nivel consolidado)
C. Deuda financiera Corriente	1.331.940
Deuda bancaria corriente	1.331.940
D. Deuda financiera neta corriente (C-B-A)	1.277.709
E. Deuda financiera no corriente	612.975
Deuda bancaria no corriente	612.975
F. Deuda financiera neta (D+E)	1.890.684

- 1) Incluye todos los préstamos que tengan garantía hipotecaria, excepto los que tengan instrumentos de cobertura.
- 2) Incluye aquellos préstamos que tengan algún instrumentos de cobertura.
- 3) Incluye pólizas de créditos, proveedores, acreedores, pasivos por impuestos, provisiones y otras cuentas a pagar.

3.3. Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión/Oferta

CAJA MADRID, que actúa en la presente Oferta como entidad coordinadora global, entidad directora y aseguradora de la Oferta, es accionista de REALIA y ofrecerá un total de 59.665.895 acciones en la Oferta (más 5.966.589 acciones adicionales, en el caso de que las entidades coordinadoras globales ejerciten su opción de compra *green shoe*). Asimismo, Caja Madrid Bolsa, S.V., S.A., sociedad perteneciente al grupo CAJA MADRID, será la Entidad Agente de la Oferta, así como Entidad Colocadora asociada. El grupo CAJA MADRID cuenta con tres representantes en el Consejo de Administración de REALIA y es titular del 50% de las acciones de RB Business Holding, S.L., sociedad que controla REALIA, tal y como se indica en el apartado 18 Documento de Registro siguiente.

En este sentido, debe señalarse que CAJA MADRID, en su doble condición de entidad coordinadora global, directora y aseguradora, de una parte, y accionista oferente, directa o indirectamente, de otra, está siendo representada en el proceso de la Oferta por equipos separados entre los que se han establecido las oportunas barreras de información o murallas chinas, con el fin de prevenir y controlar las posibles situaciones de conflicto de interés que derivan de la doble condición de dicha entidad en lo que se refiere, en particular, a la fijación del precio de la Oferta.

La Sociedad desconoce la existencia de vinculación o interés económico alguno significativo entre los Oferentes y las entidades que han participado en la Oferta y que se mencionan en los apartados 5.4.1 y 10.1 de esta Nota sobre las Acciones, salvo la relación estrictamente profesional derivada del asesoramiento legal y financiero.

3.4. Motivos de la Oferta y destino de los ingresos

La Oferta tiene por finalidad, esencialmente: (i) ampliar la base accionarial de la Sociedad de modo que se consiga la difusión necesaria para la admisión a negociación oficial de las acciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo); (ii) facilitar el acceso de la Sociedad a los mercados de capitales, lo que eventualmente

podría permitir una más fácil obtención de recursos para su futuro crecimiento; (iii) potenciar el prestigio, la transparencia y la imagen de marca de la Sociedad como consecuencia de su condición de sociedad cotizada; (iv) ofrecer una mayor liquidez a los accionistas de REALIA mediante la negociación de las acciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia; y (v) vender una parte de la participación de los Oferentes y obtener liquidez para los mismos.

Al tratarse de una oferta pública de venta, los ingresos netos obtenidos por la venta de las acciones corresponderán íntegramente a los Oferentes. Por lo que respecta a las acciones ofrecidas por REALIA en el Tramo de Empleados, REALIA adquirirá dichas acciones de los Oferentes al Precio de la Oferta, por lo que REALIA no percibirá ingreso alguno por la Oferta.

4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE/ADMITIRSE A COTIZACIÓN

4.1. Descripción del tipo y la clase de los valores ofertados y/o admitidos a cotización, con el Código ISIN (número internacional de identificación del valor) u otro código de identificación del valor

Los valores que se ofrecen son acciones ordinarias de REALIA de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas, de una única clase y serie y atribuyen a sus titulares plenos derechos políticos y económicos.

La Agencia Nacional de Codificación de Valores Mobiliarios, entidad dependiente de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, “CNMV”), ha asignado el Código ISIN ES0173908015 a fin de identificar las acciones de la Sociedad.

4.2. Legislación según la cual se han creado los valores

El régimen legal aplicable a las acciones que se ofrecen es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el Real Decreto Legislativo 1564/1989 de 22 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas (“**Ley de Sociedades Anónimas**”) y en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (“**Ley del Mercado de Valores**”), así como de sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

4.3. Indicación de si los valores están en forma registrada o al portador y si los valores están en forma de título o de anotación en cuenta. En el último caso, nombre y dirección de la entidad responsable de la llevanza de las anotaciones

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”), con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad, 1 y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las “**Entidades Participantes**”).

4.4. Divisa de la emisión de los valores

Las acciones de la Sociedad están denominadas en euros (€).

4.5. Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y procedimiento para el ejercicio de los mismos

En cuanto que las acciones ofrecidas son acciones ordinarias y no existe otro tipo o clase de acciones en la Sociedad, las acciones objeto de la Oferta gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de REALIA. En particular, cabe citar los siguientes derechos, en los términos previstos en el texto refundido de los estatutos sociales aprobado por la junta general de accionistas celebrada el 12 de abril de 2007, que entrarán en vigor en la fecha de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad (los “**Estatutos Sociales**”):

- **Derechos de dividendos**

- Fecha o fechas fijas en las que surgen los derechos

Las acciones que se ofrecen tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones que las restantes acciones en circulación y, al igual que las demás acciones que componen el capital social, no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias. Las acciones ofrecidas darán derecho a participar en los dividendos que se acuerde repartir a partir de la Fecha de la Operación, tal como ésta se define en el apartado 5.1.3 siguiente de la Nota sobre las Acciones, y que está prevista para el 5 de junio de 2007.

- Plazo después del cual caduca el derecho a los dividendos y una indicación de la persona en cuyo favor actúa la caducidad

Los rendimientos que produzcan las acciones podrán ser hechos efectivos en la forma que para cada caso se anuncie, siendo el plazo de la prescripción del derecho a su cobro el establecido en el artículo 947 del Código de Comercio, es decir de cinco años. El beneficiario de dicha prescripción será la Sociedad.

- Restricciones y procedimientos de dividendos para los tenedores no residentes

La Sociedad no tiene constancia de la existencia de restricción alguna al cobro de dividendos por parte de tenedores no residentes (véase apartado 4.11.1 siguiente).

- Tasa de los dividendos o método para su cálculo, periodicidad y carácter acumulativo o no acumulativo de los pagos

Las acciones que se ofrecen, al igual que las demás acciones que componen el capital social, no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias. Por lo tanto, el derecho al dividendo de dichas acciones surgirá únicamente a partir del momento en que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración de REALIA acuerde un reparto de ganancias sociales.

- **Derechos de asistencia y voto**

Las acciones confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales en las mismas condiciones que los

restantes accionistas de la Sociedad, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos Sociales de REALIA.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas, el artículo 14 de los Estatutos Sociales de REALIA y el artículo 13 del Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad establecen que podrán asistir a la Junta General los accionistas que sean titulares de acciones, cualquiera que sea su número, y se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes en Iberclear con 5 días de antelación respecto de la fecha señalada para la celebración de la Junta General de Accionistas. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia facilitada por las mencionadas Entidades Participantes o del documento que conforme a derecho les acredite como accionistas.

Cada acción da derecho a un voto, sin que se prevean limitaciones al número máximo de votos que pueden ser emitidos por cada accionista o por sociedades pertenecientes al mismo grupo, en el caso de las personas jurídicas.

Todo accionista que tenga derecho a asistir podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista.

- **Derechos de suscripción preferente en las ofertas de suscripción de valores de la misma clase**

Todas las acciones de REALIA confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias o privilegiadas) y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con el artículo 159 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Asimismo, todas las acciones de REALIA confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades Anónimas en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

- **Derecho de participación en los beneficios del emisor**

Las acciones que se ofrecen con ocasión de la Oferta objeto del presente Folleto Informativo conferirán a sus titulares el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales, en las mismas condiciones que las restantes acciones en circulación.

Las acciones ofrecidas darán derecho a participar en los dividendos que se acuerden repartir a partir de la Fecha de la Operación, prevista inicialmente para el 5 de junio de 2007.

- **Derechos de participación en cualquier excedente en caso de liquidación**

Las acciones que se ofrecen con ocasión de la Oferta objeto del presente Folleto Informativo conferirán a sus titulares el derecho a participar en el reparto del patrimonio

resultante de la liquidación, en las mismas condiciones que las restantes acciones en circulación.

- **Derecho de información**

Las acciones representativas del capital social de REALIA conferirán a su titular el derecho de información recogido en el artículo 48.2 d) de la Ley de Sociedades Anónimas, y con carácter particular, en el artículo 112 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades Anónimas.

- **Cláusulas de amortización**

No procede.

- **Cláusulas de conversión**

No procede.

4.6. En el caso de nuevas emisiones, declaración de las resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales los valores han sido o serán creados y/o emitidos

No procede.

4.7. En caso de nuevas emisiones, fecha prevista de emisión de los valores

No procede.

4.8. Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores

Las acciones objeto de la Oferta no están sujetas a ninguna restricción a la transmisión de su propiedad.

4.9. Indicación de la existencia de cualquier oferta obligatoria de adquisición y/o normas de retirada y recompra obligatoria en relación con los valores

No existe ninguna norma especial que regule ofertas obligatorias de adquisición de las acciones, salvo las que se derivan de la normativa sobre ofertas públicas de adquisición contenidas en el Real Decreto 1197/1991 de 26 de julio, sobre régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, que afectará a las acciones de REALIA a partir del momento en que dichas acciones se admitan a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

No obstante, dicho Real Decreto se verá afectado por las modificaciones introducidas en la Ley 6/2007, de 12 de abril, de reforma de la Ley del Mercado de Valores, para la modificación del régimen de las ofertas públicas de adquisición y de la transparencia de los emisores, en virtud de la que se transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2004/25/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 21 de abril de 2004,

que entrará en vigor el 13 de agosto de 2007 y que habrá de completarse con el oportuno desarrollo reglamentario.

4.10. Indicación de las ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor, que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual. Debe declararse el precio o las condiciones de canje de estas ofertas y su resultado

No se ha producido ninguna oferta pública de adquisición sobre las acciones de REALIA.

4.11. Por lo que se refiere al país del domicilio social del emisor y al país o países en los que se está haciendo la oferta o se solicita la admisión a negociación:

4.11.1. Información sobre los impuestos sobre la renta de los valores retenidos en origen

Se facilita a continuación una descripción general, de acuerdo con la legislación española en vigor a la fecha de registro del Folleto Informativo, del régimen fiscal aplicable a la adquisición, titularidad y, en su caso, posterior transmisión de los valores que se ofrecen.

Debe tenerse en cuenta que el presente análisis no explicita todas las posibles consecuencias fiscales de las mencionadas operaciones ni el régimen aplicable a todas las categorías de accionistas, algunos de los cuales (como por ejemplo las entidades financieras, las Instituciones de Inversión Colectiva, las Cooperativas, las entidades en atribución de rentas, etc.) pueden estar sujetos a normas especiales. Asimismo, la presente descripción tampoco tiene en cuenta los regímenes tributarios forales en vigor en los Territorios Históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, ni la normativa aprobada por las distintas Comunidades Autónomas que, respecto de determinados impuestos, podría ser de aplicación a los accionistas.

Por tanto, se aconseja a los accionistas que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los accionistas habrán de tener en cuenta los cambios que la legislación vigente en este momento o sus criterios de interpretación pudieran sufrir en el futuro.

(A) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de los valores

La adquisición y, en su caso, ulterior transmisión, de los valores ofertados está exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los términos previstos en el artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores y concordantes de las leyes reguladoras de los impuestos citados.

(B) Imposición directa derivada de la titularidad y posterior transmisión de los valores

(1) *Inversores residentes en territorio español*

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los inversores residentes en territorio español a efectos fiscales. A estos efectos, se considerarán residentes en España, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios para evitar la Doble Imposición (en adelante, “**CDI**”) firmados por nuestro país, las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo (en adelante, “**TRLIS**”) y los contribuyentes personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, “**Ley del IRPF**”), , así como los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 10.1 de la mencionada norma. Igualmente, tendrán la consideración de accionistas residentes en España a efectos fiscales las personas físicas de nacionalidad española que, cesando su residencia fiscal en España, acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el periodo impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro siguientes.

En el caso de personas físicas que adquieran su residencia fiscal en España como consecuencia de su desplazamiento a territorio español, podrá optarse por tributar por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, “**IRPF**”) o por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, “**IRnR**”) durante el periodo en que se efectúe el cambio de residencia y los cinco siguientes siempre que se cumplan los requisitos recogidos en el artículo 93 de la Ley del IRPF.

El presente apartado se aplica asimismo a aquellos otros accionistas que:

- (i) aun no siendo residentes en territorio español, sean contribuyentes por el IRnR y actúen a través de establecimiento permanente en España; y
- (ii) siendo personas físicas residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal) y contribuyentes por el IRnR, cuyos rendimientos obtenidos en territorio español procedentes del trabajo y de actividades económicas alcancen, al menos, el 75% de la totalidad de su renta en el ejercicio, opten por tributar en calidad de contribuyentes por el IRPF, siempre que tales rentas hayan tributado efectivamente durante el periodo por el IRnR.

(a) Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

(a.1) Rendimientos del capital mobiliario

Tendrán la consideración de rendimientos del capital mobiliario los dividendos, las primas de asistencia a juntas, los rendimientos derivados de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre los valores objeto de la Oferta y, en

general, la participación en los beneficios de la Sociedad, así como cualquier otra utilidad percibida de dicha entidad en su condición de accionista.

El rendimiento neto del capital mobiliario obtenido por los accionistas como consecuencia de la titularidad de los valores objeto de la Oferta, resultante de deducir, en su caso, los gastos de administración y depósito de su importe bruto, formarán parte de la renta del ahorro y, por tanto, se integrarán en la base imponible del ahorro del ejercicio en que sean exigibles para su perceptor, gravándose al tipo fijo del 18% y sin que pueda aplicarse ninguna deducción para evitar la doble imposición.

No obstante, de conformidad con lo previsto en el apartado y) del artículo 7 de la Ley del IRPF, estarán exentos en el IRPF con el límite de 1.500 euros anuales los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los beneficios de la Sociedad, así como los rendimientos procedentes de cualquier clase de activos, excepto la entrega de acciones liberadas, que, estatutariamente o por decisión de los órganos sociales, faculden para participar en los beneficios de la Sociedad.

En general los accionistas soportarán una retención, a cuenta del IRPF, del 18% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido. La retención a cuenta será deducible de la cuota del referido impuesto y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 103 de la Ley del IRPF.

(a.2) Ganancias y pérdidas patrimoniales

Las variaciones en el valor del patrimonio de los contribuyentes por el IRPF que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración de dicho patrimonio darán lugar a ganancias o pérdidas patrimoniales que, en el caso de la transmisión a título oneroso de los valores que se ofertan, se cuantificarán por la diferencia negativa o positiva, respectivamente entre el valor de adquisición de estos valores y su valor de transmisión, que vendrá determinado (i) por su valor de cotización en la fecha en la que se produzca dicha transmisión o (ii) por el precio pactado cuando sea superior a dicho valor de cotización.

Las ganancias o pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de las transmisiones de las acciones ofertadas llevadas a cabo por los accionistas se integrarán en sus respectivas bases imponibles del ahorro del ejercicio en que tenga lugar la alteración patrimonial, gravándose al tipo fijo del 18% con independencia del periodo de tenencia de las acciones transmitidas en el momento en el que se pongan de manifiesto las ganancias o pérdidas patrimoniales.

Por su parte, determinadas pérdidas derivadas de transmisiones de los valores suscritos no se computarán como pérdidas patrimoniales cuando se hayan adquirido valores homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a la fecha de la transmisión que originó la pérdida.

(b) Impuesto sobre Sociedades

(b.1) Dividendos

Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, “IS”) o los que, siendo contribuyentes por el IRnR, actúen en España a estos efectos a través del establecimiento permanente, integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de los valores suscritos, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en el TRLIS.

Siempre que no se dé alguno de los supuestos de exclusión previstos en el artículo 30 del TRLIS, los sujetos pasivos de dicho impuesto tendrán derecho a una deducción del 50% de la cuota íntegra que corresponda a la base imponible derivada de los dividendos o participaciones en beneficios obtenidos. La base imponible derivada de los dividendos o participaciones en beneficios es el importe íntegro de los mismos.

La deducción anterior será del 100% cuando, entre otros requisitos, los dividendos o participaciones en beneficios procedan de una participación, directa o indirecta, de al menos el 5% del capital, y siempre que ésta se hubiese poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar un año.

En general, los sujetos pasivos del IS soportarán una retención, a cuenta del referido impuesto, del 18% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, a menos que les resulte aplicable la deducción por doble imposición del 100% de los dividendos percibidos y así se le haya comunicado a la Sociedad, en cuyo caso no se practicará retención alguna. La retención practicada será deducible de la cuota del IS y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 139 del TRLIS.

(b.2) Rentas derivadas de la transmisión de los valores

El beneficio o la pérdida derivados de la transmisión onerosa o lucrativa de las acciones suscritas, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a las mismas, se integrará en la base imponible de los sujetos pasivos del IS, o contribuyentes por el IRnR que actúen a través de establecimiento permanente en España, en la forma prevista en el TRLIS.

Asimismo, la transmisión de valores por sujetos pasivos de este impuesto puede otorgar al transmitente derecho a aplicar la deducción por doble imposición regulada en el artículo 30.5 del TRLIS y, en su caso, supuesto el cumplimiento de los requisitos impuestos por el artículo 42 del TRLIS, por la parte de renta que no se hubiera beneficiado de la deducción, le permitirá disfrutar de la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios.

Finalmente, en caso de transmisión gratuita de las acciones a favor de un sujeto pasivo del IS, la renta que se genere para el adquirente tributará igualmente de acuerdo con las normas de este impuesto, no siendo aplicable el Impuesto sobre Sucesiones y

Donaciones (en adelante, “**ISD**”).

(c) Impuesto sobre el Patrimonio

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley del IRPF están sometidos al Impuesto sobre el Patrimonio (en adelante, “**IP**”) por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley del IP que, a estos efectos, fija un mínimo exento de 108.182,18 euros para el ejercicio 2007, de acuerdo con una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%, todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran valores en virtud de la presente Oferta y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año, las cuales se computarán según el valor de negociación medio del cuarto trimestre de dicho año. El Ministerio de Economía y Hacienda publica anualmente dicha cotización media.

(d) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) a favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley del ISD, sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma, siendo sujeto pasivo el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable, en función de la escala general de gravamen y de determinadas circunstancias del adquirente, oscilará para el año 2007 entre el 0% y el 81,6%.

(2) *Inversores no residentes en territorio español*

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los accionistas no residentes en territorio español, excluyendo a aquellos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente. Este apartado será igualmente aplicable, con carácter general, a aquellos accionistas personas físicas que adquieran la condición de residentes fiscales en territorio español, como consecuencia de su desplazamiento a dicho territorio y que, cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 93 de la Ley del IRPF, opten por tributar por el IRnR durante el periodo impositivo en que tenga lugar el cambio de residencia y los cinco siguientes.

Se considerarán accionistas no residentes las personas físicas que no sean contribuyentes por el IRPF y las entidades no residentes en territorio español, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del IRnR (en adelante, “**TRLIRnR**”).

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, a salvo de las

particularidades de cada sujeto pasivo y de las que resulten de los CDI celebrados entre terceros países y España.

(a) Impuesto sobre la Renta de no Residentes

(a.1) Rendimientos del capital mobiliario

Los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por personas o entidades no residentes en España que actúen sin establecimiento permanente en dicho territorio, como consecuencia de la titularidad de los valores ofertados, estarán sometidos a tributación por el IRnR al tipo de gravamen del 18% sobre el importe íntegro percibido. No obstante, estarán exentos los dividendos y participaciones en beneficios mencionados en el apartado “***Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, a) Rendimientos de capital mobiliario***” anterior, obtenidos, sin mediación de establecimiento permanente en España, por personas físicas residentes a efectos fiscales en la Unión Europea o en países o territorios con los que exista un efectivo intercambio de información tributaria, con el límite de 1.500 euros, computables durante cada año natural. Dicha exención no será aplicable a los rendimientos obtenidos a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.

Con carácter general, la Sociedad efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRnR del 18%. No obstante, cuando en virtud de la residencia del perceptor resulte aplicable un CDI suscrito por España o una exención interna, se aplicará, en su caso, el tipo de gravamen reducido previsto en el CDI para este tipo de rentas o la exención, previa acreditación de la residencia fiscal del inversor en la forma establecida por la normativa en vigor y de acuerdo con el procedimiento aprobado por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, que resultará de aplicación siempre que en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de los valores emitidos.

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, la Sociedad retendrá al tipo general del 18% y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten, en la forma establecida, el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual éstos habrán de aportar a la entidad depositaria la documentación que, en su caso, resulte procedente, antes del día 10 del mes siguiente a aquél en el que se distribuya el dividendo) recibirán de inmediato, para el abono a los mismos, el importe retenido en exceso.

Cuando el accionista no hubiera podido acreditar el derecho a la tributación a un tipo reducido o a la exclusión de retención dentro del plazo previsto, aquel podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento previsto en la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 2003.

Practicada la retención o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRnR.

(a.2) Ganancias y pérdidas patrimoniales

Las ganancias patrimoniales obtenidas por personas físicas o entidades no residentes sin mediación de establecimiento permanente en España derivadas de los valores ofertados estarán sometidas a tributación por el IRnR y se cuantificarán, con carácter general, conforme a las normas previstas en el TRLIRPF.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones tributarán por el IRnR al tipo del 18%, salvo que resulte aplicable una exención interna o un CDI suscrito por España en cuyo caso se estará a lo dispuesto en dicho CDI. De la aplicación de los CDI resultará, generalmente, la no tributación en España de las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de las acciones.

Asimismo, estarán exentas las ganancias patrimoniales siguientes:

- (i) Las derivadas de transmisiones de acciones realizadas en mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas o entidades residentes de un Estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información, siempre que asimismo no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.
- (ii) Las derivadas de la transmisión de acciones obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por residentes a efectos fiscales en otros Estados miembros de la UE, o por establecimientos permanentes de dichos residentes situados en otro Estado miembro de la UE, siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales. La exención no alcanza a las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones, participaciones u otros derechos en una entidad cuando (i) el activo de dicha entidad consista principalmente, de forma directa o indirecta, en bienes inmuebles situados en territorio español, o (ii) en algún momento, dentro de los doce meses precedentes a la transmisión, el sujeto pasivo haya participado, directa o indirectamente, en al menos el 25% del capital o patrimonio de la sociedad emisora.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará y someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas en caso de varias transmisiones con resultados de distinto signo.

Las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes sin mediación de establecimiento permanente no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRnR.

El accionista no residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las acciones, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración previstos en la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 2003.

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el

accionista no residente habrá de acreditar su residencia fiscal en la forma establecida por la normativa en vigor.

(b) Impuesto sobre el Patrimonio

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, están sujetas al IP las personas físicas que no tengan su residencia habitual en territorio español de conformidad con lo previsto en el artículo 9 de la Ley del IRPF y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo. Estos bienes o derechos serán los únicos gravados por el IP, sin que pueda practicarse la minoración correspondiente al mínimo exento, aplicándoseles la escala de gravamen general del impuesto, cuyos tipos marginales oscilan para el año 2007 entre el 0,2% y el 2,5%.

Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España a efectos fiscales en todo caso.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, las acciones propiedad de personas físicas no residentes y que estén admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español se computarán por la cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Economía y Hacienda publica anualmente la mencionada cotización media a efectos de este impuesto.

(c) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, y cualquiera que sea la residencia fiscal del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando la adquisición lo sea de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en dicho territorio. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse, a efectos fiscales, bienes situados en España en todo caso.

Las sociedades no residentes en España no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRnR expuestas anteriormente, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

4.11.2. Indicación de si el emisor asume la responsabilidad de la retención de impuestos en origen

REALIA, en cuanto emisor y pagador de las rentas que puedan derivarse de la titularidad de los valores objeto de la presente Oferta, asume la responsabilidad de practicar la correspondiente retención a cuenta de impuestos en España con arreglo a lo dispuesto en la normativa vigente.

5. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA

5.1. Condiciones, estadísticas de la oferta, calendario previsto y procedimiento para la suscripción de la Oferta

5.1.1. Condiciones a las que está sujeta la Oferta

La Oferta no está sujeta a ninguna condición. No obstante, la Oferta está sujeta a los supuestos de desistimiento y revocación que se describen en el apartado 5.1.4 siguiente.

5.1.2. Importe total de la emisión/Oferta, distinguiendo los valores ofertados para la venta y los ofertados para suscripción; si el importe no es fijo, descripción de los acuerdos y del momento en que se anunciará al público el importe definitivo de la Oferta

La Oferta tiene por objeto inicialmente 120.494.148 acciones de REALIA ya emitidas y en circulación, con un valor nominal de 0,24 euros cada una, por lo que su importe nominal total inicial asciende a 28.918.595,52 euros.

Dicho importe podrá ampliarse en el supuesto de que las Entidades Coordinadoras Globales decidan llevar a cabo la sobreadjudicación prevista en el apartado 5.2.5 siguiente que cubrirán mediante la opción de compra *green shoe* que los Oferentes tienen previsto otorgar en relación con los Tramos para Inversores Cualificados de la Oferta, en los términos que se describen en el apartado 5.2.5 siguiente, sobre 11.933.179 acciones de REALIA, que representan en su conjunto un importe nominal de 2.863.962,96 euros, en cuyo caso el importe nominal total de la Oferta podrá ascender hasta un máximo de 31.782.558,48 euros.

El número inicial de acciones ofrecidas representa un 43,44% del capital social de REALIA. El número total de acciones ofrecidas, incluyendo las acciones objeto de la opción de compra *green shoe*, representa un 47,74% del capital social de REALIA.

5.1.3. Plazo, incluida cualquier posible modificación, durante el que estará abierta la Oferta y descripción del proceso de solicitud

Procedimiento de colocación del Tramo Minorista

El procedimiento de colocación en este Tramo estará integrado por las siguientes fases, que se describen con más detalle a continuación:

Actuación	Fecha
Firma del Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación del Tramo Minorista	16 de mayo de 2007
Registro del Folleto Informativo por la CNMV	17 de mayo de 2007
Inicio del Periodo de Formulación de Mandatos de Compra	18 de mayo de 2007
Inicio del Periodo de Revocación de Mandatos de Compra	
Fin del Periodo de Formulación de Mandatos de Compra	29 de mayo de 2007

Actuación	Fecha
Fijación del Precio Máximo Minorista	
Firma del Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista	
Periodo de Oferta Pública (inicio del periodo de formulación y recepción de Solicitudes Vinculantes de Compra)	30 de mayo de 2007
Fin del plazo para la formulación de Solicitudes Vinculantes de Compra	1 de junio de 2007
Fin del Periodo de Revocación de Mandatos de Compra	
Realización del prorrateo	No más tarde del 4 de junio de 2007
Fijación del Precio Minorista	4 de junio de 2007
Adjudicación de acciones a inversores y Fecha de la Operación	5 de junio de 2007
Admisión a negociación oficial	6 de junio de 2007
Liquidación de la Oferta	8 de junio de 2007

- **Forma de efectuar las peticiones**

Las peticiones podrán realizarse:

- Desde las 08:30 horas¹ del día 18 de mayo de 2007 hasta las 14:00 horas del día 29 de mayo de 2007, ambos inclusive (salvo que el horario de atención al público de la entidad financiera ante la que se presente el Mandato finalice con anterioridad) (el **“Periodo de Formulación de Mandatos”**), mediante la presentación de Mandatos de Compra (**“Mandatos”**). Dichos Mandatos serán revocables, en su totalidad, pero no parcialmente, hasta las 14:00 horas del día 1 de junio de 2007 (salvo que el horario de atención al público de la entidad financiera ante la que se presente el Mandato finalice con anterioridad).
- Desde las 08:30 horas del día 30 de mayo de 2007 hasta las 14:00 horas del día 1 de junio de 2007, ambos inclusive (salvo que el horario de atención al público de la entidad financiera ante la que se presente el Mandato finalice con anterioridad) (el **“Periodo de Oferta Pública”**), mediante la formulación de Solicitudes Vinculantes de Compra (**“Solicitudes”**) no revocables.

- **Reglas generales aplicables a los Mandatos y Solicitudes**

La formulación, recepción y tramitación de los Mandatos y Solicitudes se ajustarán a las siguientes reglas:

- (a) Los Mandatos y Solicitudes deberán presentarse exclusivamente ante cualquiera de las Entidades Aseguradoras o Colocadoras del Tramo Minorista, o de sus

¹ En adelante se entenderá horas de Madrid.

respectivas Entidades Colocadoras asociadas que se relacionan en el apartado 5.4.1 de la presente Nota sobre las Acciones. El inversor deberá abrir cuenta de efectivo y de valores en aquella de estas entidades ante las que presente su Mandato o Solicitud, en el caso de no disponer de ellas con anterioridad. La apertura y cierre de las cuentas estarán libres de gastos y comisiones para el inversor. Por lo que respecta a los gastos que se deriven del mantenimiento de dichas cuentas, las citadas entidades podrán aplicar las comisiones previstas al efecto en sus respectivos cuadros de tarifas.

- (b) Deberán ser otorgados por escrito y firmados por el inversor interesado (en adelante, el “**Peticionario**”) en el correspondiente impreso que la Entidad Aseguradora o Colocadora (o colocadora asociada, en su caso) deberá facilitarle. No se aceptará ningún Mandato o Solicitud que no posea todos los datos identificativos del Peticionario que vengan exigidos por la legislación vigente para este tipo de operaciones (nombre y apellidos o denominación social, dirección y N.I.F., o en caso de no residentes en España que no dispongan de N.I.F., número de pasaporte y su nacionalidad). En caso de Mandatos o Solicitudes formulados en nombre de menores de edad, deberá expresarse el N.I.F. del menor o, si no lo tuviere, su fecha de nacimiento y el N.I.F. del representante legal, sin que ello implique asignar el N.I.F. del representante a la petición a efectos del control del número de Mandatos o Solicitudes realizados en cotitularidad ni del control del límite máximo de inversión descritos en la presente Nota sobre las Acciones.

El requisito de hacer constar el N.I.F. o número de pasaporte se impone tanto por razones legales como para facilitar la validación de los soportes magnéticos que contengan los Mandatos y Solicitudes y el control de las posibles duplicidades. En cualquier caso, REALIA hace constar la obligación de los no residentes que obtengan rentas en España de solicitar la asignación de un N.I.F.

- (c) Los Mandatos y Solicitudes deberán reflejar, escrita de puño y letra por el Peticionario, la cantidad en euros que desea invertir, cantidad que deberá estar comprendida entre los límites mínimo y máximo señalados en el apartado 5.1.6 siguiente, y que, salvo revocación, en el caso de los Mandatos, se aplicará a la adquisición de acciones al Precio Minorista que se determine tras el Periodo de Oferta Pública. Será, no obstante, aceptable que la cantidad figure impresa mecánicamente siempre que haya sido fijada por el inversor y así se confirme por el mismo mediante una firma autógrafa adicional sobre ella.
- (d) Los Mandatos y Solicitudes también podrán ser cursados por vía telemática (Internet) a través de aquellas Entidades Aseguradoras o Colocadoras (o colocadora asociada, en su caso) que estén dispuestas a aceptar Mandatos y Solicitudes cursados por esta vía y reúnan los medios suficientes para garantizar la seguridad y confidencialidad de las correspondientes transacciones.

El Peticionario cumplirá con las reglas de acceso y contratación por vía telemática que tenga establecidas la Entidad Aseguradora o Colocadora (o colocadora asociada, en su caso) y esta última, a su vez, responderá de la autenticidad e integridad de los Mandatos y Solicitudes cursados por dicha vía y garantizará la confidencialidad y el archivo de tales Mandatos y Solicitudes.

El Peticionario, antes de proceder a la contratación de las acciones, podrá acceder a información relativa a la Oferta y, en particular, al presente Folleto, a través de Internet. En el supuesto de que el Peticionario decida acceder a la página de contratación de acciones, la entidad deberá asegurarse de que, con carácter previo, el Peticionario haya cumplimentado un campo que garantice que éste ha tenido acceso al Folleto y al resumen, que de una forma breve y, en un lenguaje no técnico, reflejará las características y los riesgos esenciales asociados a la Sociedad y los valores (en adelante el “**Resumen del Folleto**”). El Peticionario podrá solicitar una copia en papel del Folleto.

Posteriormente, el Peticionario accederá a la página de contratación de acciones de REALIA, en la que introducirá su Mandato o Solicitud cuyo importe en euros no podrá ser inferior ni superior a los límites mínimo y máximo fijados en la presente Nota sobre las Acciones. El Peticionario tendrá también la opción de revocar los Mandatos que hubiera formulado en iguales términos que los formulados físicamente en las sucursales de las Entidades Colocadoras del Tramo Minorista, debiendo ser dicha revocación total y no parcial. Por último, el Peticionario deberá introducir el número de cuenta de valores donde desea que se abone la compra de las acciones de REALIA y la cuenta de efectivo en donde desea que se le cargue el importe correspondiente. Si tuviera más de una cuenta de efectivo y/o de valores abierta en la Entidad Aseguradora o Colocadora (o colocadora asociada, en su caso), deberá elegir una de ellas. Si el Peticionario no tuviera contratada ninguna de dichas cuentas en la Entidad Aseguradora o Colocadora (o colocadora asociada, en su caso), deberá proceder a contratarla en los términos establecidos por dicha entidad. Una vez introducida la orden en el sistema, éste deberá permitir al inversor la obtención de una confirmación de dicha orden en la que conste la fecha y hora de la misma, confirmación que deberá ser susceptible de impresión en papel.

Las Entidades Aseguradoras que aceptan Mandatos y Solicitudes por esta vía han confirmado por escrito en el protocolo de intenciones de aseguramiento y compromiso de colocación del Tramo Minorista tanto la suficiencia de medios de su entidad y de sus Entidades Colocadoras asociadas, en su caso, para garantizar la seguridad y confidencialidad de las transacciones por esta vía, como su compromiso de indemnizar a los Peticionarios por cualquier daño o perjuicio que éstos pudieran sufrir como consecuencia del incumplimiento por dicha entidad, o sus Entidades Colocadoras asociadas, en su caso, de las condiciones establecidas en el protocolo de intenciones de aseguramiento y compromiso de colocación del Tramo Minorista para la tramitación de Mandatos y Solicitudes por esta vía.

En relación con lo anterior, las siguientes entidades ofrecerán la posibilidad de cursar mandatos y solicitudes por vía telemática (Internet):

- Caja Madrid
- Caja Madrid Bolsa, S.V., S.A.
- Caixa D’Estalvis i Pensions de Barcelona.

- Open Bank Consumer Finance, S.A.
- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.
- Uno-e Bank, S.A.
- Renta 4 S.V., S.A.
- Banco de Sabadell, S.A.
- Bilbao Bizkaia Kutxa.
- Norbolsa, S.V., S.A.
- Banco Español de Crédito, S.A.
- Banesto Bolsa, S.A., S.V.
- Banco Popular Español, S.A.
- Banco de Andalucía, S.A.
- Banco de Castilla, S.A.
- Banco de Crédito Balear, S.A.
- Banco de Galicia, S.A.
- Banco Vasconia, S.A.
- Banco Popular-e, S.A.
- Bankinter, S.A.
- Mercavalor, S.V., S.A.
- Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja.
- Banco de Valencia, S.A.
- Arcalia Patrimonios, A.V., S.A.
- Caja de Ahorros de Galicia.

- (e) Los Mandatos y Solicitudes podrán ser igualmente cursados telefónicamente a través de aquellas Entidades Aseguradoras o Colocadoras (o colocadoras asociadas, en su caso) que estén dispuestas a aceptar Mandatos y Solicitudes cursados por esta vía y previamente hayan suscrito un contrato con el Peticionario por el que éste acepte un sistema de identificación al menos de una clave que permita conocer y autenticar la identidad del Peticionario.

El Peticionario cumplirá con las reglas de acceso y contratación por vía telefónica que tenga establecidas la Entidad Aseguradora o Colocadora (o colocadora asociada, en su caso) y esta última, a su vez, responderá de la autenticidad e integridad de los Mandatos y Solicitudes cursados por dicha vía y garantizará la confidencialidad y el archivo de tales Mandatos y Solicitudes.

El Peticionario, antes de proceder a la petición de acciones de REALIA, deberá afirmar haber tenido a su disposición el Folleto y el Resumen. En caso de que manifieste no haberlo leído, se le señalará la forma en que puede obtenerlo. El Peticionario podrá solicitar una copia en papel del Folleto.

Posteriormente, el Peticionario responderá a cada uno de los apartados previstos en el modelo de Mandato o Solicitud en su formato escrito. El importe del Mandato o Solicitud no podrá ser inferior ni superior a los límites mínimo y máximo fijados en la presente Nota sobre las Acciones. El Peticionario tendrá también la opción de revocar los Mandatos que hubiera formulado en iguales términos que los formulados físicamente en las sucursales de las Entidades Aseguradoras o Entidades Colocadoras (o colocadoras asociadas, en su caso) del Tramo Minorista, debiendo ser dicha revocación total y no parcial. Por último, el Peticionario deberá designar el número de cuenta de valores donde desea que se abone la compra de las acciones de REALIA y la cuenta de efectivo en donde desea que se le cargue el importe correspondiente. Si tuviera más de una cuenta de efectivo y/o valores abierta en la Entidad Aseguradora o Colocadora (o colocadora asociada, en su caso), deberá elegir una de ellas. Si el Peticionario no tuviera contratada ninguna de dichas cuentas en la Entidad Aseguradora o Colocadora (o colocadora asociada, en su caso), deberá proceder a contratarla en los términos establecidos por dicha entidad.

Las Entidades Aseguradoras que aceptan Mandatos y Solicitudes por esta vía han confirmado por escrito en el protocolo de intenciones de aseguramiento y compromiso de colocación del Tramo Minorista tanto la suficiencia de medios de su entidad y de sus Entidades Colocadoras asociadas para garantizar la seguridad y confidencialidad de las transacciones por esta vía, como su compromiso de indemnizar a los Peticionarios por cualquier daño o perjuicio que éstos pudieran sufrir como consecuencia del incumplimiento por dicha entidad, o sus Entidades Colocadoras asociadas, en su caso, de las condiciones establecidas en el protocolo de intenciones de aseguramiento y compromiso de colocación del Tramo Minorista para la tramitación de Mandatos y Solicitudes por esta vía.

En relación con lo anterior, las siguientes entidades ofrecerán la posibilidad de cursar Mandatos y Solicitudes por vía telefónica:

- Caja Madrid
- Caja Madrid Bolsa, S.V., S.A.
- Banco Inversis Net, S.A.
- Open Bank Santander Consumer Finance, S.A.

- Renta 4 S.V., S.A.
- Banco de Sabadell, S.A.
- Uno-e Bank, S.A.
- Banco Urquijo Sabadell Banca Privada, S.A.
- Ibersecurities, S.V., S.A.
- Bilbao Bizkaia Kutxa.
- Norbolsa, S.V., S.A.
- Banco Español de Crédito, S.A.
- Banesto Bolsa, S.V., S.A.
- Fortis Bank, S.A., Sucursal en España.
- Banco Popular Español, S.A.
- Banco de Andalucía, S.A.
- Banco de Castilla, S.A.
- Banco de Crédito Balear, S.A.
- Banco de Galicia, S.A.
- Banco Vasconia, S.A.
- Banco Popular-e, S.A.
- Popular Bolsa, S.V., S.A.
- Bankinter, S.A.
- Mercavalor, S.V., S.A.
- Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja.
- Banco de Valencia, S.A.
- Arcalia Patrimonios, A.V., S.A.
- Caja de Ahorros del Mediterráneo.
- Caja de Ahorros de Galicia.

- (f) Los Mandatos y Solicitudes podrán ser igualmente cursados por teléfono móvil que tenga acceso a Internet a través de aquellas Entidades Aseguradoras o Colocadoras (o colocadoras asociadas, en su caso) que estén dispuestas a aceptar Mandatos y Solicitudes cursados por esta vía y previamente hayan suscrito un contrato con el Peticionario por el que éste acepte un sistema de identificación al menos de una clave que permita conocer y autenticar la identidad del Peticionario.

La Entidad Aseguradora o Colocadora (o colocadora asociada, en su caso) responderá de la autenticidad e integridad de los Mandatos y Solicitudes cursados por dicha vía y garantizará la confidencialidad y el archivo de tales Mandatos y Solicitudes.

En el supuesto de que el Peticionario decida acceder a la pantalla de contratación de acciones en el móvil, la entidad deberá asegurarse de que, con carácter previo, el Peticionario haya cumplimentado un campo que garantice que éste ha tenido acceso al Resumen del Folleto.

Posteriormente, el Peticionario accederá a la pantalla de contratación de acciones de REALIA, en la que introducirá su Mandato o Solicitud cuyo importe en euros no podrá ser inferior ni superior a los límites mínimo y máximo fijados en la presente Nota sobre las Acciones. Por último, el Peticionario deberá escoger el número de cuenta de valores donde desea que se abone la compra de las acciones de REALIA y la cuenta de efectivo en donde desea que se le cargue el importe correspondiente. Si tuviera más de una cuenta de efectivo y/o de valores abierta en la Entidad Aseguradora o Colocadora (o colocadora asociada, en su caso), deberá elegir una de ellas. Si el Peticionario no tuviera contratada alguna de dichas cuentas en la Entidad Aseguradora o Colocadora (o colocadora asociada, en su caso), deberá proceder a contratarla en los términos establecidos por dicha entidad. Una vez introducida la orden en el sistema, éste deberá permitir al inversor la obtención de una confirmación de dicha orden en la que conste la fecha y hora de la misma.

La revocación de los Mandatos, en su caso, podrá realizarse a través de la vía mediante la que se formuló el Mandato, así como a través de banca telefónica, Internet o en la oficina, según el procedimiento aplicable para cada uno de dichos canales, descritos en este Folleto.

Las Entidades Aseguradoras que aceptan Mandatos y Solicitudes por esta vía han confirmado por escrito en el Protocolo de Intenciones de Aseguramiento y Compromiso de Colocación del Tramo Minorista tanto la suficiencia de medios de su entidad, o sus Entidades Colocadoras asociadas, en su caso, para garantizar la seguridad y confidencialidad de las transacciones por estas vías, como su compromiso de indemnizar a los Peticionarios por cualquier otro daño o perjuicio que éstos pudieran sufrir como consecuencia del incumplimiento por dicha entidad, o sus Entidades Colocadoras asociadas, en su caso, de las condiciones establecidas en el Protocolo de Intenciones de Aseguramiento y Compromiso de Colocación del Tramo Minorista para la tramitación de Mandatos y Solicitudes por estas vías.

En relación con lo anterior, las siguientes entidades ofrecerán la posibilidad de cursar Mandatos y Solicitudes por teléfono móvil:

- Bankinter, S.A.
- Mercavalor, S.V., S.A.

- (g) El número de acciones en que, a efectos de prorrateo, se convertirá la petición de compra basada en la ejecución del Mandato o Solicitud será el cociente resultante de dividir la mencionada cantidad señalada en euros por el Precio Máximo Minorista, redondeado por defecto.
- (h) Los Peticionarios que formulen Mandatos tendrán prioridad en el prorrateo respecto de los Peticionarios que formulen Solicitudes en el Periodo de Oferta Pública, de acuerdo con las condiciones establecidas en el apartado 5.2.3.c) siguiente.
- (i) Todas las peticiones individuales formuladas por una misma persona se agregarán a efectos de control de máximos, formando una única petición de compra que computará como tal.
- (j) Las entidades receptoras de los Mandatos y Solicitudes podrán exigir de los correspondientes Peticionarios la provisión de fondos necesaria para ejecutarlos. Si como consecuencia del prorrateo, anulación de la petición, desistimiento de la Oferta o revocación, fuera necesario devolver a los adjudicatarios de las acciones la totalidad o parte de la provisión efectuada, la devolución deberá hacerse con fecha valor el día hábil siguiente a la fecha de adjudicación, anulación, desistimiento o revocación.

Si por causas imputables a las Entidades Aseguradoras o Colocadoras (o colocadoras asociadas, en su caso) se produjera cualquier retraso sobre la fecha límite indicada para la devolución del exceso o de la totalidad de provisión efectuada, dichas Entidades deberán abonar intereses de demora al tipo de interés legal del dinero (fijado actualmente en el 5%) a partir de la citada fecha y hasta el día de su abono al Peticionario.

- (k) Las Entidades Aseguradoras deberán enviar a la Entidad Agente (que actuará por cuenta de la Sociedad y de los Oferentes) e informará con carácter inmediato a la Sociedad, las Entidades Coordinadoras Globales y a las Entidades Directoras, las relaciones de los Mandatos y Solicitudes recibidos en las fechas y términos establecidos en los respectivos protocolos o contratos.

La Entidad Agente podrá denegar la recepción de aquellas relaciones de Solicitudes o Mandatos que no se hubieran entregado por las Entidades Aseguradoras en los términos establecidos en los respectivos protocolos o contratos. De las reclamaciones por daños y perjuicios o por cualquier otro concepto que pudieran derivarse de la negativa de la Entidad Agente a recibir las mencionadas relaciones, serán exclusivamente responsables ante los inversores las Entidades Aseguradoras o Colocadoras que hubieran entregado las relaciones

fuera de tiempo, defectuosas o con errores u omisiones substanciales, sin que en tal caso pueda imputarse ningún tipo de responsabilidad a la Sociedad, a los Oferentes, a la Entidad Agente o a las restantes Entidades Aseguradoras.

- (l) Las Entidades Aseguradoras o Colocadoras (o colocadoras asociadas, en su caso) deberán rechazar aquellos Mandatos o Solicitudes que no cumplan cualesquiera de los requisitos que para los mismos se exijan.

- **Reglas especiales aplicables a las Solicitudes**

- (i) Cualquier Solicitud de Compra formulada durante el Periodo de Oferta Pública se considerará hecha en firme y será irrevocable, entendiéndose que el peticionario acepta como precio por acción el Precio Minorista de la Oferta que se fije de conformidad con lo dispuesto más adelante.
- (ii) Expresamente se hace constar que las Solicitudes que se formulen directamente en el Periodo de Oferta Pública pueden quedar completamente desatendidas como consecuencia de la prioridad que se concede en el prorrateo a las peticiones que tengan su origen en Mandatos no revocados, de acuerdo con las reglas previstas en el apartado 5.2.3.c) siguiente.
- (iii) La formulación por un inversor de Solicitudes en el Periodo de Oferta Pública no conllevará la anulación de los Mandatos formulados por dicho inversor, salvo cuando se supere el límite máximo de inversión al que se refiere el apartado 5.1.6 siguiente.

Procedimiento de colocación del Tramo de Empleados

Será de aplicación al Tramo de Empleados las reglas contenidas en el apartado 5.1.3.1 anterior, con las especialidades que a continuación se describen:

- (a) Las peticiones de compra deberán estar basadas necesariamente en un Mandato, formulado durante el Periodo de Formulación de Mandatos. En consecuencia, no se podrán formular Solicitudes durante el Periodo de la Oferta Pública.
- (b) Los Mandatos habrán de formularse utilizando el modelo específico de Mandato para el Tramo de Empleados que será distribuido por REALIA y las sociedades de su grupo relacionadas en el apartado 5.2.1 siguiente a los empleados residentes en España, Francia, Portugal y Polonia de dichas sociedades no más tarde del día 29 de mayo de 2007. No podrán formularse Mandatos en el Tramo de Empleados por vía telemática o telefónica.
- (c) Los Mandatos podrán formularse exclusivamente ante cualquiera de las Entidades Aseguradoras o Colocadoras del Tramo Minorista, o de sus respectivas Entidades Colocadoras asociadas, que se relacionan en el apartado 5.4.1 siguiente, que tendrán la consideración de Entidades Tramitadoras en el Tramo de Empleados, debiendo disponer los Peticionarios de cuentas de efectivo y de valores en la Entidad a través de la cual tramiten sus Mandatos, de las que el Peticionario sea el único titular (o, en el caso de cuentas de efectivo, en alguna entidad perteneciente

a su grupo, si la Entidad a través de la cual tramite el empleado su Mandato admite dicha posibilidad). La apertura y cierre de las cuentas estarán libre de gastos y comisiones para el empleado. Por lo que respecta a los gastos que se deriven del mantenimiento de dichas cuentas, las citadas entidades podrán aplicar las comisiones previstas al efecto en sus respectivos cuadros de tarifas. Como excepción, los empleados de las entidades SIIC de Paris, SIIC 8eme, Hermanos Revilla, S.A., Realia Business Portugal Unipessoal, Ltda. y Realia Polska Inwestycje, ZOO, deberán formular sus Mandatos de Compra a través de la Entidad Agente, en cuyo caso deberán disponer de una cuenta de efectivo y de valores en dicha entidad, siendo de aplicación el resto de requisitos expuestos anteriormente en el presente párrafo. REALIA, junto con las sociedades de su grupo relacionadas en el apartado 5.2.1 siguiente, coordinará con la Entidad Agente el proceso de formulación de los Mandatos de Compra y facilitará la formulación y revocación de los mismos, incluyendo la recepción de los modelos de Mandatos y su remisión a la Entidad Agente.

- (d) Las Entidades Tramitadoras podrán exigir de los empleados la provisión de fondos necesaria para ejecutar los Mandatos. Si como consecuencia de la anulación de la petición, desistimiento de la Oferta o revocación, fuera necesario devolver a los peticionarios de las acciones la totalidad o parte de la provisión efectuada, la devolución deberá hacerse con fecha valor el día hábil siguiente a la fecha de anulación, desistimiento o revocación.
- (e) Si por causas imputables a las Entidades Tramitadoras se produjera cualquier retraso sobre la fecha límite indicada para la devolución del exceso o de la totalidad de la provisión efectuada, dichas Entidades deberán abonar intereses de demora al tipo de interés legal del dinero (fijado actualmente en el 5%) a partir de la citada fecha y hasta el día de su abono al empleado.
- (f) Sólo podrá formularse un Mandato por cada empleado, que deberá reflejar, escrita de puño y letra por el empleado, la cantidad de euros que desea invertir, cantidad que deberá tener un importe mínimo de 1.500 euros, tal como se señala en el apartado 5.1.6 siguiente, y que se aplicará a la adquisición de acciones al Precio de Venta de Empleados indicado más adelante. Si algún empleado presentase más de un Mandato en este Tramo, se tomará únicamente en consideración el de mayor importe, y si existieran varios de igual importe, se seleccionará aleatoriamente uno de ellos, anulándose el resto.
- (g) Los Mandatos serán unipersonales, sin que puedan contener más de un titular (que deberá ser el propio empleado). En caso de que el Mandato contenga más de un titular dicho Mandato será anulado.
- (h) Las Entidades Tramitadoras no verificarán la condición de empleados de los inversores que formulen Mandatos en el presente Tramo de Empleados. No obstante lo anterior, las Entidades Tramitadoras deberán comprobar que los Mandatos presentados en este Tramo cumplen con los restantes requisitos establecidos para su formulación y que han sido descritos en el Tramo Minorista y rechazar aquellos Mandatos de Compra que no cumplan con cualesquiera de tales requisitos.

- (i) No más tarde del día 1 de junio de 2007 a las 14:00 horas, REALIA remitirá a la Entidad Agente un fichero informático, en el formato previamente acordado entre ambas partes, con la relación (nombre, apellidos y N.I.F.) de los empleados de REALIA y de las sociedades de su grupo relacionadas en el apartado 5.2.1 siguiente a los que se destina este Tramo. La Entidad Agente rechazará y no ejecutará los Mandatos formulados ante las Entidades Tramitadoras por las personas que no figuren en dicho fichero informático.
- (j) Cualquiera de los destinatarios de este Tramo que lo desee podrá optar por realizar Mandatos o Solicitudes en el Tramo Minorista, con independencia de que además formule Mandatos en el propio Tramo de Empleados. Los importes de los Mandatos y de las Solicitudes del Tramo de Empleados no se acumularán, en ningún caso, al importe de los Mandatos del Tramo Minorista para la aplicación de los límites máximos por Mandato efectuado en el Tramo Minorista.
- (k) El Precio de Venta a Empleados será el Precio Minorista de la Oferta, sin descuento.

Procedimiento de colocación del Tramo Español para Inversores Cualificados

Actuación	Fecha
Firma del Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación del Tramo Español para Inversores Cualificados	16 de mayo de 2007
Registro del Folleto por la CNMV	17 de mayo de 2007
Inicio del Periodo de Prospección de la Demanda (<i>book-building</i>) en el que se formularán Propuestas de Compra por los inversores	18 de mayo de 2007
Fin del Periodo de Prospección de la Demanda	
Fijación del Precio del Tramo para Inversores Cualificados de la Oferta	
Selección de Propuestas de Compra	4 de junio de 2007
Firma del Contrato de Aseguramiento del Tramo Español para Inversores Cualificados	
Inicio del plazo de confirmación de Propuestas de Compra	
Finalización del plazo de confirmación de Propuestas de Compra	5 de junio de 2007
Adjudicación de acciones a inversores y Fecha de Operación	
Admisión a negociación oficial	6 de junio de 2007
Liquidación de la Oferta	8 de junio de 2007

• Periodo de prospección de la demanda

El periodo de prospección de la demanda, durante el cual los inversores cualificados podrán presentar propuestas de compra de acciones de REALIA (“**Propuestas**”), dará comienzo a las 8:30 horas de Madrid del día 18 de mayo de 2007 y finalizará a las 14:00 horas de Madrid del día 4 de junio de 2007.

Durante este periodo, las Entidades Aseguradoras de este Tramo desarrollarán actividades de difusión y promoción de la Oferta, de acuerdo con los términos del Protocolo de Aseguramiento del Tramo Español para Inversores Cualificados, con el fin de obtener de los potenciales destinatarios una indicación sobre el número de acciones y el precio al que estarían dispuestos a adquirir acciones de REALIA cada uno de ellos.

La formulación, recepción y tramitación de las Propuestas se ajustarán a las siguientes reglas:

- (a) La formulación de Propuestas de acciones deberá realizarse por el Peticionario exclusivamente ante cualquiera de las Entidades Aseguradoras que se relacionan en el apartado 5.4.3 siguiente.
- (b) Las Propuestas deberán incluir una indicación del número de acciones que cada inversor estaría interesado en adquirir así como, en su caso, del precio al que cada inversor podría estar dispuesto a adquirirlas, con el objetivo de lograr, de acuerdo con la práctica internacional, una mayor estimación de las características de la demanda.
- (c) Las Propuestas constituyen únicamente una indicación del interés de los destinatarios por los valores que se ofrecen, sin que su formulación tenga carácter vinculante para quienes las realicen, ni para los Oferentes.
- (d) Las Entidades Aseguradoras deberán rechazar aquellas Propuestas que no cumplan cualesquiera de los requisitos que para las mismas se exigen en la presente Nota sobre las Acciones o en la legislación vigente.
- (e) Las Entidades Aseguradoras podrán exigir a los Peticionarios provisión de fondos para asegurar el pago del precio de las acciones. En tal caso, deberán devolver a tales Peticionarios la provisión de fondos correspondiente, libre de cualquier gasto o comisión, con fecha valor no más tarde del día hábil siguiente a aquel en que se produzca cualquiera de las siguientes circunstancias:
 - (i) Falta de selección o de confirmación de la Propuesta realizada por el Peticionario (en caso de selección o confirmación parcial de las Propuestas realizadas, la devolución de la provisión sólo afectará a la parte de dicha Propuesta que no haya sido seleccionada o confirmada).
 - (ii) Desistimiento por la Sociedad de continuar la Oferta, en los términos previstos en el presente Folleto.
 - (iii) Revocación automática total de la Oferta, en los términos previstos en el presente Folleto.

Si por causas imputables a las Entidades Aseguradoras se produjera un retraso en la devolución de la provisión de fondos correspondiente, dichas Entidades Aseguradoras deberán abonar intereses de demora al tipo de interés legal del dinero (fijado actualmente en el 5%), que se devengará desde la fecha en que la devolución debiera haberse efectuado (no más tarde del día hábil siguiente a la

fecha en la que se produzca cualquiera de los supuestos citados anteriormente) y hasta el día de su abono al peticionario.

- **Selección de propuestas**

El 4 de junio de 2007, tras la fijación del Precio del Tramo para Inversores Cualificados y antes del inicio del plazo de confirmación de Propuestas, CAJA MADRID y JP MORGAN, en su condición de entidades encargadas de la llevanza del Libro de Propuestas del presente Tramo y Entidades Coordinadoras Globales, prepararán una propuesta de adjudicación que será presentada, junto con el libro de propuestas del Tramo Español para Inversores Cualificados, a REALIA.

Con base en dicha propuesta, REALIA, de común acuerdo con las Entidades Coordinadoras Globales, procederá a evaluar las Propuestas recibidas, aplicando criterios de calidad y estabilidad de la inversión, pudiendo admitir, total o parcialmente, o rechazar, cualquiera de dichas propuestas, a su conjunta discreción y sin necesidad de motivación alguna, valorándose que las Propuestas hayan sido presentadas por escrito, firmadas y con indicación de precio y respetando que no se produzcan discriminaciones injustificadas entre Propuestas del mismo rango y características.

Las Entidades Directoras comunicarán a cada una de las Entidades Aseguradoras el precio por acción, el número de acciones definitivamente asignado al Tramo Español para Inversores Cualificados y la relación de Propuestas seleccionadas de entre las recibidas de dicha Entidad Aseguradora, antes del inicio del plazo de confirmación de Propuestas.

- **Confirmación de propuestas**

La confirmación de las Propuestas de Compra seleccionadas se regirá por las siguientes reglas:

- (a) El plazo de confirmación de las Propuestas seleccionadas comenzará desde el momento en que se comunique a los inversores la selección de su Propuesta y el Precio del Tramo para Inversores Cualificados de la Oferta y finalizará a las 8:30 horas de la Fecha de la Operación.
- (b) Durante el plazo de confirmación, cada una de las Entidades Aseguradoras informará a cada uno de los Peticionarios que hubieran formulado ante ella Propuestas de la selección de sus propuestas y del Precio del Tramo para Inversores Cualificados, comunicándole que puede, si así lo desea, confirmar dicha Propuesta seleccionada hasta las 8:30 horas de la Fecha de la Operación, y advirtiéndole en todo caso que de no realizarse dicha confirmación la Propuesta de Compra seleccionada quedará sin efecto.

En el supuesto de que alguna de las entidades que hubieran recibido Propuestas seleccionadas no hubiera firmado el correspondiente Contrato de Aseguramiento y Colocación, la comunicación a que se refiere el párrafo anterior será realizada por las Entidades Coordinadoras Globales, en su calidad de entidades encargadas de la llevanza de los libros del Tramo Español para Inversores Cualificados, quienes

informarán asimismo a los Peticionarios de que podrán confirmar ante ellas sus Propuestas seleccionadas.

- (c) Las confirmaciones de las Propuestas seleccionadas se realizarán por los Peticionarios ante las Entidades Aseguradoras ante las que se hubieran formulado dichas Propuestas. Excepcionalmente, cuando la entidad ante la que hubieran formulado las citadas propuestas no adquiriera la condición de Entidad Aseguradora por no haber firmado el correspondiente Contrato de Aseguramiento y Colocación, las confirmaciones se podrán realizar ante cualquiera de las Entidades Coordinadoras Globales.
- (d) Las Propuestas confirmadas se convertirán en órdenes de suscripción en firme y tendrán la condición de irrevocables.
- **Peticiones distintas de las propuestas inicialmente seleccionadas y nuevas propuestas**

Excepcionalmente, podrán admitirse, durante el periodo de confirmación de Propuestas, Propuestas distintas de las inicialmente seleccionadas o nuevas Propuestas, pero únicamente se les podrán adjudicar acciones si fueran aceptadas por la Sociedad, de común acuerdo con las Entidades Coordinadoras Globales, y siempre que las confirmaciones de Propuestas seleccionadas no cubrieran la totalidad de la Oferta en el Tramo Español para Inversores Cualificados.

Ningún Peticionario, salvo autorización expresa de REALIA, de común acuerdo con las Entidades Coordinadoras Globales, podrá realizar confirmaciones de Propuestas por un número de acciones superior al número de acciones previamente seleccionadas.

- **Remisión de peticiones**

El mismo día de la finalización del periodo de confirmación de Propuestas (5 de junio de 2007), cada Entidad Aseguradora que, en su caso, hubiera suscrito el Contrato de Aseguramiento y Colocación, informará antes de las 17:00 horas a las Entidades Coordinadoras Globales, quienes a su vez informarán a la Sociedad y a la Entidad Agente, de las confirmaciones recibidas, indicando la identidad de cada Peticionario y el importe solicitado en firme por cada uno de ellos.

Procedimiento de colocación del Tramo Internacional para Inversores Cualificados

El procedimiento de colocación en el Tramo Internacional para Inversores Cualificados será el mismo que el descrito en el Tramo Español para Inversores Cualificados adaptado a las características específicas que sean aplicables.

5.1.4. Indicación de cuándo, y en qué circunstancias, puede revocarse o suspenderse la Oferta y de si la revocación puede producirse una vez iniciada la negociación

Desistimiento

La Sociedad, en nombre y por cuenta de los Oferentes, se reserva expresamente el derecho a desistir de la Oferta, posponerla, aplazarla o suspenderla temporal o indefinidamente, en cualquier momento anterior a la fijación definitiva del precio de las acciones de la Sociedad (prevista para el 4 de junio de 2007) por cualesquiera causas y sin que REALIA deba motivar su decisión. El desistimiento afectará a todos los Tramos de la Oferta, y dará lugar a la anulación de todos los Mandatos no revocados en el Tramo Minorista y de Empleados, todas las Solicitudes de compra del Tramo Minorista, y todas las Propuestas de compra de los Tramos para Inversores Cualificados. En consecuencia, se extinguirán las obligaciones asumidas por la Sociedad y por los Peticionarios derivadas de los mismos.

El hecho del desistimiento no será causa de responsabilidad por parte de la Sociedad ni de los accionistas oferentes frente a las Entidades Coordinadoras Globales, las Entidades Aseguradoras, o las personas físicas o jurídicas que hubieran formulado Solicitudes, Mandatos o Propuestas, ni tampoco de las Entidades Coordinadoras Globales, las Entidades Directoras y las Entidades Aseguradoras frente a las citadas personas físicas o jurídicas que hubieran formulado Solicitudes, Mandatos o Propuestas. Por tanto, no tendrán derecho a reclamar el pago de daños y perjuicios o indemnización alguna por el mero hecho de haberse producido el desistimiento de la Oferta, sin perjuicio de los acuerdos en materia de gastos incluidos en los correspondientes Protocolos de Aseguramiento y los Contratos de Aseguramiento entre la Sociedad, los Oferentes, las Entidades Coordinadoras Globales y las Entidades Aseguradoras.

En este caso, las entidades que hubieran recibido provisiones de fondos de los inversores, deberán devolverlas, libres de comisiones y gastos y sin interés, con fecha valor del día hábil siguiente al del desistimiento. Si se produjera un retraso en la devolución por causas imputables a dichas entidades, deberán abonar intereses de demora, devengados desde el día hábil siguiente a la fecha en que tenga lugar el desistimiento y hasta la fecha de su abono efectivo, al tipo de interés legal (fijado actualmente en el 5%).

La Sociedad deberá comunicar dicho desistimiento a la CNMV y a las Entidades Coordinadoras Globales el día en que se produjera y en el plazo más breve posible, y difundirlo posteriormente a través de, al menos, un diario de difusión nacional.

Revocación automática total

La Oferta quedará automáticamente revocada en todos sus Tramos en los siguientes supuestos:

- (i) En el caso de que antes de las 23:59 horas de los días 29 de mayo y 4 de junio de 2007, REALIA y los Coordinadores Globales no alcancen un acuerdo para la

determinación de los Precios del Tramo Minorista y del Tramo para Inversores Cualificados de la Oferta, respectivamente.

- (ii) En caso de que antes de las 23:59 horas del 29 de mayo de 2007 no se hubiera firmado el Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista.
- (iii) En caso de que antes de las 23:59 horas del 4 de junio de 2007, no se hubiera firmado alguno de los Contratos de Aseguramiento y Colocación de los Tramos para Inversores Cualificados.
- (iv) En el caso de que, no habiendo otorgado alguna o algunas de las entidades firmantes de los correspondientes Protocolos de Aseguramiento, o alguna de las entidades que está previsto suscriban el Contrato de Aseguramiento del Tramo Internacional, el Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo correspondiente, ninguna de las restantes Entidades Aseguradoras o ninguna tercera entidad financiera aprobada por la Sociedad, de acuerdo con las Entidades Coordinadoras Globales, estuviera interesada en asumir el compromiso de aseguramiento que se hubiera previsto para la Entidad Aseguradora que se retira, salvo que la Sociedad de común acuerdo con las Entidades Coordinadoras Globales resolviera continuar con la Oferta, en cuyo caso informarían a la CNMV, mediante el registro de un Suplemento al Folleto, y lo harían público el día en que ello se produjera o el día hábil siguiente a través de los mismos medios en que se hizo público el Folleto, indicando la Entidad que se retira, el número de acciones no aseguradas y el Tramo al que corresponden dichas acciones (en el supuesto de que la Oferta no estuviera íntegramente asegurada y no se presentaran peticiones de compra suficientes para cubrir la Oferta, el número de acciones a vender por cada accionista oferente se determinará mediante una reducción proporcional del número de acciones ofrecidas inicialmente).
- (v) En caso de que en cualquier momento anterior a las 20:00 horas del día 5 de junio de 2007 quedara resuelto cualquiera de los Contratos de Aseguramiento y Colocación como consecuencia de las causas previstas en los mismos y que se exponen en el apartado 5.4.3 siguiente. La resolución de cualquiera de los referidos Contratos de Aseguramiento y Colocación conlleva la resolución de los demás Contratos y, por tanto, la revocación automática de la Oferta.
- (vi) En caso de que, en cualquier momento anterior a la adjudicación definitiva de la Oferta, ésta quedara suspendida o dejada sin efecto por cualquier autoridad administrativa o judicial competente.

La revocación automática total de la Oferta dará lugar a la anulación de todos los Mandatos no revocados en el Tramo Minorista y de Empleados, todas las Solicitudes del Tramo Minorista, y todas las Propuestas de los Tramos para Inversores Cualificados que hubieran sido seleccionadas y confirmadas, en su caso, y a la resolución de todas las compraventas inherentes a la Oferta. En consecuencia no existirá obligación de entrega de las acciones por los Oferentes ni obligación de pago o desembolso por los inversores.

El hecho de la revocación de la Oferta no será causa de responsabilidad por parte de REALIA ni de los Oferentes frente a las Entidades Coordinadoras Globales, las

Entidades Directoras, las Entidades Aseguradoras, o las personas físicas o jurídicas que hubieran formulado Mandatos, Solicitudes o Propuestas de compra, ni tampoco de las Entidades Coordinadoras Globales, las Entidades Directoras, ni las Entidades Aseguradoras frente a REALIA ni a las citadas personas físicas o jurídicas que hubieran formulado Mandatos, Solicitudes o Propuestas. Por tanto, no tendrán derecho a reclamar el pago de daños y perjuicios o indemnización alguna por el mero hecho de haberse producido la revocación de la Oferta, sin perjuicio de los acuerdos en materia de gastos incluidos en los correspondientes Protocolos de Aseguramiento y los Contratos de Aseguramiento entre la Sociedad, los Oferentes, las Entidades Coordinadoras Globales y las Entidades Aseguradoras.

Las Entidades Aseguradoras que hubieran recibido provisiones de fondos de los inversores, deberán devolver dichas provisiones, libres de comisiones y gastos, y sin interés, con fecha valor del día hábil siguiente al de la revocación. Si se produjera un retraso en la devolución por causas imputables a dichas Entidades, deberán abonar intereses de demora, devengados desde el día hábil siguiente a la fecha en que tenga lugar la revocación y hasta la fecha de devolución efectiva, al tipo de interés legal (fijado actualmente en el 5%).

En caso de revocación automática total, REALIA lo comunicará, en el plazo más breve posible, a la CNMV, y lo hará público mediante su difusión a través de, al menos, un diario de difusión nacional.

Revocación en caso de no admisión a cotización de las acciones

En caso de no producirse la admisión a negociación en Bolsa de las acciones de la Sociedad antes de las 18:00 horas del día 22 de junio de 2007, quedarán resueltas las compraventas derivadas de la Oferta. Como consecuencia de la resolución de las compraventas inherentes a la Oferta, será devuelto a los inversores adjudicatarios de las acciones y, en su caso, a las Entidades Aseguradoras que hubieran adquirido acciones en virtud de la Oferta, el importe satisfecho por las mismas incrementado en el interés legal (fijado actualmente en el 5%), desde la fecha de liquidación de la Oferta hasta la fecha de abono efectivo, estando aquéllos y éstas obligados a restituir las acciones adjudicadas.

El hecho de la revocación de la Oferta no será causa de responsabilidad por parte de REALIA ni de los Oferentes frente a las Entidades Coordinadoras Globales, las Entidades Directoras, las Entidades Aseguradoras, o las personas físicas o jurídicas que hubieran formulado Mandatos, Solicitudes o Propuestas de compra, ni tampoco de las Entidades Coordinadoras Globales, las Entidades Directoras, ni las Entidades Aseguradoras frente a REALIA ni a las citadas personas físicas o jurídicas que hubieran formulado Mandatos, Solicitudes o Propuestas. Por tanto, no tendrán derecho a reclamar el pago de daños y perjuicios o indemnización alguna por el mero hecho de haberse producido la revocación de la Oferta, sin perjuicio de los acuerdos en materia de gastos incluidos en los correspondientes Protocolos de Aseguramiento y los Contratos de Aseguramiento entre la Sociedad, los Oferentes, las Entidades Coordinadoras Globales y las Entidades Aseguradoras.

La revocación de la Oferta por esta causa será objeto de comunicación por parte de la Sociedad a la CNMV y a las Entidades Coordinadoras Globales en el plazo más breve posible, y de publicación en, al menos, un diario de difusión nacional.

5.1.5. Descripción de la posibilidad de reducir suscripciones y la manera de devolver el importe sobrante de la cantidad pagada por los solicitantes

No existe la posibilidad de reducir suscripciones, sin perjuicio del derecho a revocar los Mandatos o a no confirmar las Propuestas en los supuestos previstos en este Folleto.

5.1.6. Detalles de la cantidad mínima y/o máxima de solicitud (ya sea por el número de los valores o por el importe total de la inversión)

Tramo Minorista

El importe mínimo por el que podrán formularse Mandatos y Solicitudes en el Tramo Minorista será de 1.500 euros. El importe máximo será de 60.000 euros, ya se trate de Mandatos no revocados, de Solicitudes o de la suma de ambos.

En consecuencia, no se tomarán en consideración las peticiones de compra en el Tramo Minorista que, formuladas individual o conjuntamente por un mismo Peticionario, excedan en conjunto del límite establecido de 60.000 euros, en la parte que excedan conjuntamente de dicho límite.

Los controles de máximos que se describen en este apartado se realizarán utilizando el N.I.F. o el número de pasaporte de los Peticionarios y, en el caso de menores de edad, la fecha de nacimiento. En el supuesto de que coincidan las fechas de nacimiento se utilizará a estos efectos el nombre de cada menor.

A estos efectos, los Mandatos o Solicitudes formulados en nombre de varias personas se entenderán hechos por cada una de ellas por la cantidad reflejada en el Mandato o Solicitud.

A los efectos de computar el límite máximo por Peticionario, cuando coincidan todos y cada uno de los Peticionarios en varias peticiones (ya sean basadas en Mandatos o en Solicitudes) se agregarán, formando una única petición de compra.

Si algún Peticionario excediera los límites de inversión se estará a las siguientes reglas:

- (1) Se dará preferencia a los Mandatos sobre las Solicitudes, de forma que se eliminará el importe que corresponda a las Solicitudes para que, en conjunto, la petición del Peticionario no exceda el límite de inversión. Por tanto, si un mismo Peticionario presentara uno o varios Mandatos que en conjunto superasen el límite establecido y además presentara Solicitudes, estas últimas se eliminarán.
- (2) En el supuesto de que hubiera que reducir peticiones del mismo tipo (ya sean Mandatos o Solicitudes), se procederá a reducir proporcionalmente el exceso entre los distintos tipos de Mandatos o Solicitudes afectados.
- (3) A efectos de reducir el importe de las peticiones de igual tipo, si un mismo

Peticionario efectuara diferentes peticiones de igual tipo con base en distintas fórmulas de cotitularidad, se procederá de la siguiente forma:

- (i) Las peticiones donde aparezca más de un titular se dividirán en tantas peticiones como titulares aparezcan, asignándose a cada titular el importe total reflejado en cada petición original.
- (ii) Se agruparán todas las peticiones obtenidas de la forma descrita en el apartado (i) en las que coincida el mismo titular.
- (iii) Si conjuntamente consideradas las peticiones del mismo tipo que presente un mismo titular de la forma establecida en los apartados (i) y (ii), se produjese un exceso sobre el límite de inversión, se procederá a distribuir dicho exceso proporcionalmente entre las peticiones afectadas, teniendo en cuenta que si una petición se viera afectada por más de una operación de redistribución de excesos sobre límites se aplicará aquélla cuya reducción sea un importe mayor.
- (iv) En todo caso, si una misma persona hubiera formulado más de dos peticiones de compra de forma conjunta, se anularán a todos los efectos todas las peticiones que haya presentado de forma conjunta, respetándose únicamente las realizadas de forma individual.

Se reproduce a continuación un ejemplo de aplicación de las reglas de control de límites máximos de inversión expuestas en el presente apartado.

EJEMPLO DEL CÁLCULO DEL LÍMITE MÁXIMO EN LAS PETICIONES			
ENTIDAD	TIPO DE PETICIÓN	PETICIONARIOS	IMPORTE €
A	Mandato Individual	Sr. nº 1	45.000,00
B	Mandato en Cotitularidad	Sr. nº 1 Sr. nº 2	40.000,00
C	Mandato en Cotitularidad	Sr. nº 2 Sr. nº 3	25.000,00
D	Solicitud individual	Sr. nº 1	18.000,00

A efectos de computabilidad del límite de inversión se consideraría que:

- El Sr. nº 1 solicita 85.000,00 Euros en Mandatos de Compra (45.000,00 Euros en la Entidad A y 40.000,00 Euros en la Entidad B, en cotitularidad con el Sr. nº 2) y 18.000,00 Euros en Solicitudes de Compra en la Entidad D.

En total, 103.000,00 Euros (45.000,00+40.000,00+18.000,00)
- El Sr. nº 2 solicita 65.000,00 Euros en Mandatos de Compra (40.000,00 Euros en la Entidad B, en cotitularidad con el Sr. nº 1 y 25.000,00 Euros en la Entidad C, en cotitularidad con el Sr. nº 3).
- El Sr. nº 3 solicita 25.000,00 Euros en un Mandato de Compra (en cotitularidad con el Sr. nº 2, en la Entidad C).

Por lo tanto, los Peticionarios que superan el límite máximo de inversión serían:

- El Sr. nº1, con un exceso de 43.000,00 Euros (103.000,00-60.000,00). Considerando que ha realizado Mandatos que exceden de 60.000,00 Euros, se eliminaría la Solicitud de Compra realizada en el Periodo de Oferta Pública. En consecuencia el exceso de los Mandatos sería de 25.000,00 Euros (85.000,00-60.000,00).
- El Sr. nº 2, que supera el límite con un exceso de 5.000,00 Euros (65.000,00-60.000,00).

Dichos excesos de 25.000,00 y 5.000,00 Euros, respectivamente, se distribuirían entre las peticiones de Compra afectadas (la de la Entidad A, la de la Entidad B y la de la Entidad C), para lo cual se efectuará la siguiente operación.

ENTIDAD “A”

$$\text{Sr. nº 1} \Rightarrow \frac{25.000,00 \text{ (exceso)} \times 45.000,00 \text{ (importe solicitado)}}{85.000,00} = 13.235,29 \text{ Euros}$$

ENTIDAD “B”

$$\text{Sr. nº 1} \Rightarrow \frac{25.000,00 \text{ (exceso)} \times 40.000,00 \text{ (importe solicitado)}}{85.000,00} = 11.764,71 \text{ Euros}$$

$$\text{Sr. nº 2} \Rightarrow \frac{5000,00 \text{ (exceso)} \times 40.000,00 \text{ (importe solicitado)}}{65.000,00} = 3.076,92 \text{ Euros}$$

ENTIDAD “C”

$$\text{Sr. nº 2} \Rightarrow \frac{5.000,00 \text{ (exceso)} \times 25.000,00 \text{ (importe solicitado)}}{65.000,00} = 1.923,08 \text{ Euros}$$

ENTIDAD “D”

Se elimina la Solicitud al haber excedido el Sr. nº 1 con sus Mandatos el límite de inversión

Dado que la petición de Compra cursada por la Entidad B está afectada por dos operaciones distintas de eliminación de excesos, se aplicará la mayor. Por tanto, los correspondientes excesos se eliminarán deduciendo:

- de la Petición de Compra de la Entidad A: 13.235,29 Euros
- de la Petición de Compra de la Entidad B: 11.764,71 Euros
- de la Petición de Compra de la Entidad C: 1.923,08 Euros

La Petición de la Entidad D se elimina en su totalidad por verse afectada por las peticiones de los Bancos A y B.

Las Peticiones quedarían de la siguiente forma:

Entidad	Tipo de Petición	Peticionarios	Importe €
A	Mandato Individual	Sr. nº 1	31.764,71
B	Mandato en Cotitularidad	Sr. nº 1	28.235,29
		Sr. nº 2	
C	Mandato en Cotitularidad	Sr. nº 2	23.076,92
		Sr. nº 3	
D	Solicitud individual	Sr. nº 1	0

Tramo de Empleados

Los Mandatos presentados en este Tramo deberán tener un importe mínimo de 1.500 euros. No existe límite máximo para los Mandatos presentados en este Tramo.

Tramo Español para Inversores Cualificados

Las Propuestas no podrán ser por un importe inferior a 60.000 euros. En el caso de las entidades habilitadas para la gestión de carteras de valores de terceros, dicho límite se referirá al global de las Propuestas formuladas por la entidad gestora.

Dichas entidades gestoras, previamente a realizar Propuestas por cuenta de sus clientes, deberán tener firmado con los mismos el oportuno contrato de gestión de cartera de valores, incluyendo la gestión de renta variable. Las entidades gestoras de carteras que resulten adjudicatarias de acciones en la presente Oferta deberán a su vez adjudicar a cada uno de los clientes por cuya cuenta hubieran adquirido las acciones, el número mínimo de acciones que resulte de aplicar lo previsto en el apartado 5.2.3.c) siguiente para la adjudicación mínima del Tramo Minorista, siempre que hubieran recibido adjudicación suficiente.

5.1.7. Indicación del plazo en el cual pueden retirarse las solicitudes, siempre que se permita a los inversores dicha retirada

De conformidad con las previsiones contenidas en el apartado 5.1.3 anterior:

- Sólo serán revocables, en su totalidad, pero no en parte, los Mandatos formulados en el Tramo Minorista y de Empleados, hasta las 14:00 horas del día 1 de junio de 2007. Después de la citada fecha, los Mandatos que no hubieran sido expresamente revocados adquirirán carácter irrevocable.
- Las Solicitudes formuladas en el Tramo Minorista tendrán carácter irrevocable.
- Las Propuestas formuladas en el Tramo Español para Inversores Cualificados constituyen únicamente una indicación del interés de los destinatarios por los valores, sin que su formulación tenga carácter vinculante para quienes las realicen ni para los Oferentes.
- Las confirmaciones de Propuestas en el Tramo Español para Inversores Cualificados serán irrevocables.

5.1.8. Método y plazos para el pago de los valores y para la entrega de los mismos

- Pago de los valores

Independientemente de la provisión de fondos que pudiera ser exigida a los inversores, el pago por parte de los mismos de las acciones finalmente adjudicadas en el marco de la Oferta se realizará no antes de la Fecha de Operación (5 de junio de 2007), ni más tarde de la Fecha de Liquidación (8 de junio de 2007).

Las Entidades Aseguradoras o Colocadoras (o colocadoras asociadas, en su caso) cargarán en la cuenta de los inversores los importes correspondientes a las acciones finalmente adjudicadas a cada uno de ellos, no antes de la Fecha de Operación (5 de

junio de 2007), ni más tarde de la Fecha de Liquidación (8 de junio de 2007), ello con independencia de la provisión de fondos que pudiera serles exigida.

Las Entidades Aseguradoras o Colocadoras (o colocadora asociada, en su caso) abonarán a REALIA (en lo que concierne al Tramo de Empleados) y a los Oferentes (por lo que respecta a los restantes Tramos) el importe pagado por los inversores neto de comisiones y gastos en las correspondientes cuentas de efectivo que corresponda en cada caso.

La disposición de fondos por los Oferentes quedará condicionada a que se produzca la efectiva admisión a cotización en las Bolsas españolas.

- Entrega de los valores

La adjudicación definitiva de las acciones en todos los Tramos se realizará por la Entidad Agente el día 5 de junio de 2007, coincidiendo con la Fecha de Operación de la Oferta.

Ese mismo día, la Entidad Agente remitirá el detalle de la adjudicación definitiva de las acciones a cada una de las Entidades Aseguradoras de los distintos Tramos, quienes lo comunicarán a los peticionarios adjudicatarios.

En la Fecha de Operación, la Entidad Agente gestionará la necesaria asignación de las correspondientes referencias de registro.

La perfección de la venta, en el precio y condiciones en que la adjudicación esté efectuada, se entenderá realizada en la Fecha de Operación.

5.1.9. Descripción completa de la manera y fecha en la que se deben hacer públicos los resultados de la Oferta

El resultado de la Oferta se hará público mediante la presentación en la CNMV de la correspondiente información adicional el mismo día o el día hábil siguiente a la Fecha de Operación.

5.1.10. Procedimiento para el ejercicio de cualquier derecho preferente de compra, la negociabilidad de los derechos de suscripción y el tratamiento de los derechos de suscripción no ejercidos

En la presente Oferta no existen derechos preferentes de compra.

5.2. Plan de colocación y adjudicación

5.2.1. Las diversas categorías de posibles inversores a los que se ofertan los valores. Si la oferta se hace simultáneamente en los mercados de dos o más países y si se ha reservado o se va a reservar un tramo para determinados países, indicar el tramo

La presente Oferta se distribuye en distintos Tramos, de acuerdo con lo que se indica a continuación.

- **Oferta Española**

Una oferta pública dirigida al territorio del Reino de España y a la que se asignan inicialmente 57.709.638 acciones que representan el 47,89% del número de acciones objeto de la presente Oferta (sin incluir la opción de compra *green shoe*), que consta de tres Tramos:

- (i) **Tramo Minorista**

Se dirige a las siguientes personas o entidades:

- Personas físicas o jurídicas residentes en España cualquiera que sea su nacionalidad.
- Personas físicas o jurídicas no residentes en España que tengan la condición de nacionales de uno de los Estados miembros de la Unión Europea o de uno de los Estados firmantes del Acuerdo y el Protocolo sobre el Espacio Económico Europeo (Estados miembros de la Unión Europea, más Islandia y Noruega) o del Principado de Andorra y sin que pueda entenderse en ningún caso que las acciones objeto del Tramo Minorista se ofrecen en régimen de oferta pública en ningún territorio o jurisdicción distinto del Reino de España.

A este Tramo se le asignan inicialmente 37.673.092 acciones que representan el 31,27% del número de acciones objeto de la Oferta (sin incluir la opción de compra *green shoe*). No obstante, el número de acciones asignadas a este Tramo podrá verse modificado en función de la redistribución entre Tramos prevista en el apartado 5.2.3 siguiente.

- (ii) **Tramo de Empleados**

Se dirige a los empleados residentes en España, Francia, Portugal y Polonia de REALIA y de las sociedades que se relacionan a continuación que estén vinculados con las mismas por una relación laboral de carácter fijo o temporal a 17 de mayo de 2007 y que se mantengan como empleados al día 5 de junio de 2007.

- Realia Business, S.A.
- Realia Patrimonio, S.L.U.
- SIIC de Paris.
- SIIC 8eme.
- Hermanos Revilla, S.A.
- Realia Business Portugal Unipessoal, Ltda.
- Realia Polska Inwestycje, ZOO.

En cuanto a la inclusión en el Tramo de Empleados de los empleados de las entidades SIIC de Paris, SIIC 8eme, Hermanos Revilla, S.A., Realia Business Portugal

Unipessoal, Ltda. y Realia Polska Inwestycje, ZOO, residentes en Francia, Portugal y Polonia, la Oferta se realizará en la medida en que la Directiva 2003/17/CE se haya implementado en los países mencionados y no exista ninguna norma que lo prohíba o restrinja.

A este Tramo se le asignan inicialmente 1.200.000 acciones que representan el 1% del número de acciones objeto de la Oferta (sin incluir la opción de compra *green shoe*). No obstante, el número de acciones asignadas a este Tramo podrá verse modificado en función de la redistribución entre Tramos prevista en el apartado 5.2.3 siguiente.

(iii) Tramo Español para Inversores Cualificados

Se dirige de forma exclusiva a inversores cualificados residentes en España y en Andorra tal y como estos se definen en el artículo 39 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos.

A este Tramo se le asignan inicialmente 18.836.546 acciones que representan el 15,63% del número de acciones objeto de la Oferta (sin incluir la opción de compra *green shoe*). No obstante, el número de acciones asignadas a este Tramo podrá verse modificado en función de la redistribución entre Tramos prevista en el apartado 5.2.3 y del ejercicio de la opción de compra, en su caso, establecida en el apartado 5.2.5 siguiente.

- **Oferta Internacional**

Una oferta dirigida a inversores fuera del territorio de España (excepto a inversores cualificados de Andorra) (“**Tramo Internacional**”) y a la que se asignan inicialmente 62.784.510 acciones que representan el 52,10% del número de acciones objeto de la Oferta (sin incluir la opción de compra *green shoe*). No obstante, el número de acciones asignadas a este Tramo podrá verse modificado en función de la redistribución entre Tramos prevista en el apartado 5.2.3 y del ejercicio de la opción de compra establecida en el apartado 5.2.5 siguiente.

Esta Oferta irá dirigida a inversores cualificados y no será objeto de registro en ninguna jurisdicción distinta de España. En particular se hace constar que las acciones objeto de la presente Oferta no han sido registradas bajo la *United States Securities Act of 1933* (“**US Securities Act**”), ni aprobadas o desaprobadas por la *Securities Exchange Commission* ni ninguna autoridad o agencia de los Estados Unidos de América. Por lo tanto, la presente Oferta no está dirigida a personas de los Estados Unidos, según las mismas se definen en la *Regulation S* de la US Securities Act, salvo en los casos en que ello esté permitido de conformidad con la *Rule 144A* de la US Securities Act.

En el presente Folleto Informativo, el Tramo Internacional y el Tramo Español para Inversores Cualificados podrán ser denominados conjuntamente como los “**Tramos para Inversores Cualificados**”.

5.2.2. En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, indicar si los accionistas principales o los miembros de los órganos de

administración, de gestión o de supervisión del emisor tienen intención de suscribir la Oferta, o si alguna persona tiene intención de suscribir más del cinco por ciento de la Oferta

La Sociedad no tiene constancia de que alguno de los accionistas principales o de los miembros del órgano de administración se haya propuesto adquirir acciones de la Sociedad en el marco de la Oferta, ni de que ninguna persona tenga intención de comprar más del 5% de la Oferta, sin perjuicio de la eventual participación de los empleados y directivos de REALIA en el Tramo de Empleados y, en su caso, en el Tramo Minorista. No obstante, pueden producirse adjudicaciones superiores al 5% de la Oferta.

5.2.3. Información previa sobre la adjudicación

a) División de la oferta en tramos, incluidos los tramos para inversores cualificados, minorista y de empleados del emisor y otros tramos

Sin perjuicio de la posible reasignación entre Tramos prevista en este apartado y del hecho de que la opción de compra *green shoe* se otorga para atender libremente los excesos de demanda que se puedan producir en los Tramos para Inversores Cualificados, la Oferta se divide en principio como se señala en la tabla siguiente:

Tramo	Nº inicial de acciones	Porcentaje inicial de la Oferta
Minorista	37.673.092	31,27%
Empleados	1.200.000	1%
Español para Inversores Cualificados	18.836.546	15,63%
Internacional	62.784.510	52,10%
	120.494.148	100,00%

b) Condiciones en las que puede reducirse el tamaño de la Oferta

Corresponderá a REALIA, de común acuerdo con las Entidades Coordinadoras Globales, la determinación del tamaño final de la Oferta y de todos y cada uno de los Tramos que componen la Oferta, de acuerdo con las siguientes reglas:

- Antes de la fijación del Precio Máximo Minorista, se podrá reducir el número de acciones objeto de la Oferta, de manera proporcional tanto sobre el número de acciones inicialmente ofrecidas por cada uno de los Oferentes como sobre las acciones adjudicadas a cada Tramo, lo que se comunicaría a la CNMV mediante hecho relevante no más tarde del día hábil siguiente a aquél en que tenga lugar la adopción de dicha decisión.
- Si como consecuencia de la reducción del número de acciones objeto de la Oferta no hubiera certeza de que fuera a existir una distribución suficiente de tales

acciones, tal como exige el artículo 9.7 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, la Sociedad solicitará a la CNMV la no aplicación de dicho requisito en el momento de admisión a cotización, sobre la base de que realizará la distribución a corto plazo en la bolsa. En caso de que la CNMV no concediese la dispensa de este requisito, la Oferta se entenderá automáticamente revocada.

- En caso de que se produzca una reducción del número de acciones ofrecidas en el marco de la Oferta después de la fijación del Precio Máximo Minorista y antes de la fijación del Precio de la Oferta, REALIA deberá someter de forma inmediata el correspondiente suplemento a la presente Nota sobre las Acciones a la aprobación de la CNMV, y abrirá un periodo de revocación para que los peticionarios que hubieran formulado mandatos o solicitudes de compra puedan revocarlos en su totalidad. Dicho suplemento contendrá, en su caso, el nuevo calendario de la Oferta desde ese momento.

Este periodo extraordinario de revocación de Mandatos y Solicitudes tendrá una duración de tres días hábiles a partir de la aprobación por la CNMV del correspondiente suplemento modificativo de la presente Nota sobre las Acciones.

Cualquier reducción del tamaño de la Oferta se comunicará a la CNMV el mismo día en que se realice o el siguiente día hábil.

c) Condiciones en las que pueden reasignarse los tramos, volumen máximo de dicha reasignación y, en su caso, porcentaje mínimo destinado a cada tramo

Corresponderá a REALIA, de común acuerdo con las Entidades Coordinadoras Globales, la adopción de todas las decisiones de reasignación entre Tramos, de acuerdo con las siguientes reglas:

- Antes de la fijación del Precio Máximo Minorista, se podrá variar el volumen de acciones inicialmente asignado al Tramo Minorista.
- En ningún caso podrá verse reducido el Tramo Minorista si se produce en el mismo un exceso de demanda, salvo que se reduzca el número de acciones objeto de la Oferta conforme al apartado b) anterior.
- El Tramo de Empleados no podrá ser objeto de ampliación. En el supuesto de que, una vez finalizado el Periodo de Revocación de Mandatos, los Mandatos formulados en el Tramo de Empleados no fueran suficientes para cubrir en su totalidad las acciones inicialmente asignadas a este Tramo, las acciones sobrantes se destinarán automáticamente al Tramo Minorista.
- Se podrá aumentar, en cualquier momento anterior a la adjudicación definitiva, el volumen asignado al Tramo Minorista, en caso de exceso de demanda en éste, a costa de reducir el volumen global asignado a los Tramos para Inversores Cualificados, aunque en éstos se haya producido exceso de demanda. El volumen de acciones inicialmente asignado al Tramo Minorista podrá incrementarse libremente hasta la fecha de la firma del Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista, es decir, el 29 de mayo de 2007, y a partir de dicha fecha,

hasta en un máximo de 11.933.179 acciones adicionales (9,9% sobre el total de las acciones ofrecidas inicialmente).

- En el supuesto de que no quedara cubierto el Tramo Minorista, las acciones sobrantes podrán reasignarse a los Tramos para Inversores Cualificados en cualquier momento anterior a la adjudicación definitiva. Esta eventual reasignación a los Tramos para Inversores Cualificados se realizará, en su caso, para atender los excesos de demanda de dichos Tramos.
- Se podrán redistribuir libremente acciones entre los Tramos para Inversores Cualificados, hasta la asignación definitiva de acciones a dichos Tramos.

Cualquier reasignación de acciones entre Tramos se comunicará a la CNMV, el mismo día en que se realice, o el siguiente día hábil.

El volumen final de acciones asignados a los Tramos Minorista y de Empleados se fijará no más tarde del 1 de junio de 2007.

El volumen de acciones finalmente asignado a los Tramos para Inversores Cualificados de la Oferta (excluidas las acciones correspondientes a la opción de compra descrita en el apartado 5.2.5) se fijará el 5 de junio de 2007, una vez finalizado el plazo de confirmación de Propuestas en dichos Tramos y antes de la adjudicación definitiva. Este hecho será objeto de comunicación a la CNMV como información adicional al presente Folleto.

La redistribución de acciones entre los distintos Tramos aquí referida se realizará dentro de unos límites razonables, con objeto de que no se altere sustancialmente la configuración de la Oferta.

d) Método o métodos de asignación que deben utilizarse para el tramo minorista y para el de empleados del emisor en caso de sobre-suscripción de estos tramos

Prorrateo en el Tramo Minorista

A efectos de realizar el prorrateo que se menciona en este apartado, las peticiones de compra expresadas en euros, se traducirán en peticiones de compra expresadas en número de acciones, dividiendo las primeras por el Precio Máximo Minorista. En caso de fracción se redondeará por defecto al número que esté más próximo.

Al no fijarse el Precio Minorista hasta el día anterior a la adjudicación, es necesaria la utilización del Precio Máximo Minorista para realizar, con la oportuna antelación, las operaciones de prorrateo y adjudicación con base en un baremo objetivo y no discriminatorio para los inversores.

En el supuesto de que los Mandatos y Solicitudes del Tramo Minorista, formulados en el Periodo de Formulación de Mandatos o en el Periodo de Oferta Pública, excedan del volumen de acciones asignado al Tramo Minorista, se realizará el prorrateo entre las peticiones de compra, de acuerdo con los siguientes principios:

- (i) A los efectos del prorrateo, sólo se tendrán en cuenta los Mandatos no revocados ni anulados, y las Solicitudes no anuladas.
- (ii) Los Mandatos tendrán preferencia en la adjudicación sobre las Solicitudes. Por consiguiente, el número de acciones asignado al Tramo Minorista se destinará, en primer lugar, a atender las acciones solicitadas con base en Mandatos. Únicamente cuando se hayan atendido la totalidad de las peticiones basadas en Mandatos, las acciones sobrantes se destinarán a atender las acciones solicitadas con base en Solicitudes.
- (iii) A efectos de la adjudicación, cuando coincidan todos y cada uno de los Peticionarios en varias peticiones de compra basadas en Mandatos de compra, se agregarán, formando una única petición de compra. El número de acciones adjudicadas al Mandato o Mandatos, considerados de forma agregada, se distribuirá proporcionalmente entre los Mandatos afectados.
- (iv) Para el caso de que las peticiones basadas en Mandatos excedan del volumen de acciones asignadas al Tramo Minorista, no se tomarán en consideración, conforme se indica en el párrafo (ii) anterior, las peticiones basadas en Solicitudes y, por tanto, se adjudicará en primer lugar, a todos y cada uno de los Mandatos, un número de acciones que sea igual al número entero, redondeado por defecto, que resulte de dividir 1.500 euros (petición mínima en el Tramo Minorista) por el Precio Máximo Minorista (**“Número Mínimo de Acciones”**).

En el supuesto de que el número de acciones asignadas al Tramo Minorista no fuera suficiente para adjudicar el Número Mínimo de Acciones a todos los Mandatos, dicha adjudicación se efectuará por sorteo, de acuerdo con las siguientes reglas:

- Elección de una letra, según sorteo celebrado ante fedatario público.
- Ordenación alfabética de todos los Mandatos, con base en el contenido de la primera posición del campo “Nombre y Apellidos o Razón Social”, sea cual sea el contenido de las cuarenta posiciones de dicho campo del fichero según Circular 857 de la Asociación Española de Banca (AEB), formato Cuaderno 61 Anexo 1 de 120 posiciones, remitido a la Entidad Agente por las Entidades Aseguradoras o Colocadoras. En caso de que existan inversores cuyos datos personales sean coincidentes según la información remitida, se ordenarán éstos por orden de mayor a menor cuantía de sus Mandatos y en caso de cotitularidades se tomará el primer titular que aparezca en la primera petición encontrada.
- Adjudicación del Número Mínimo de Acciones, a la petición de la lista obtenida en el punto anterior, cuya primera posición del campo “Nombre y Apellidos o Razón Social”, coincida con la letra del sorteo. Desde esta petición y continuando con las siguientes, según el orden de la lista, hasta que se agoten las acciones asignadas al Tramo Minorista. En el supuesto de que no hubiera acciones suficientes para adjudicar el Número Mínimo de Acciones al último Peticionario que resultara adjudicatario de acciones,

según el sorteo alfabético realizado, no se adjudicarán las acciones remanentes a dicho último Peticionario sino que se procederá a distribuir dichas acciones entre las peticiones de compra a las que se les hubiera adjudicado acciones por orden alfabético, según el campo “Nombre y Apellidos o Razón Social”, empezando por la misma letra que haya resultado en el sorteo y siguiendo el mismo orden, adjudicando el remanente de acciones al primer Peticionario hasta donde alcance su petición y continuando, de ser necesario, por el orden del sorteo hasta el completo reparto del resto.

- (v) En el supuesto de que conforme al primer y segundo párrafo del apartado (iv) anterior, se haya podido realizar la adjudicación del Número Mínimo de Acciones a todos los Mandatos, las acciones sobrantes se adjudicarán de forma proporcional al volumen no satisfecho de los Mandatos. A tal efecto, se dividirá el número de acciones pendientes de adjudicación por el volumen total de demanda insatisfecha en el Tramo Minorista en forma de Mandatos.

Como reglas generales de este prorrateo:

- En caso de fracciones en la adjudicación, se redondeará por defecto, de forma que resulte un número exacto de acciones a adjudicar.
 - Los porcentajes a utilizar para la asignación proporcional se redondearán también por defecto hasta tres cifras decimales (es decir 0,78974 se igualará a 0,789).
- (vi) Si, tras la aplicación del prorrateo referido en el apartado (v) anterior, hubiese acciones no adjudicadas por efecto del redondeo, éstas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la petición y, en caso de igualdad, por el orden alfabético de los Peticionarios, a partir de la primera posición del campo “Nombre y Apellidos o Razón Social” de acuerdo con el resultado del sorteo a que se refiere el párrafo segundo del apartado (iv) anterior, sea cual sea su contenido (en caso de que existan inversores cuyos datos personales sean coincidentes según la información remitida, se ordenarán éstos por orden de mayor a menor cuantía de sus Mandatos y en caso de cotitularidades se tomará el primer titular que aparezca en la primera petición encontrada, a partir de la letra que resulte del sorteo celebrado ante fedatario público).
- (vii) En caso de que las peticiones de compra basadas en Mandatos hayan sido totalmente atendidas, las acciones sobrantes se adjudicarán a las Solicitudes (peticiones de compra no basadas en Mandatos) según se indica a continuación:

A efectos de la adjudicación, cuando coincidan todos y cada uno de los Peticionarios en varias Solicitudes, se agregarán, formando una única Solicitud. El número de acciones adjudicadas a la Solicitud o Solicitudes, consideradas de forma agregada, se determinará, proporcionalmente entre las Solicitudes afectadas.

Si las Solicitudes exceden del volumen de acciones pendientes de adjudicar, se adjudicará en primer lugar, a todas y cada una de dichas Solicitudes, el Número Mínimo de Acciones.

Si el número de acciones pendientes de adjudicar no fuera suficiente para adjudicar el Número Mínimo de Acciones a que se refiere el párrafo anterior, se adjudicará el Número Mínimo de Acciones a las Solicitudes mediante una adjudicación por sorteo conforme a las reglas del párrafo segundo del apartado (iv) anterior.

Asimismo, si tras realizar la adjudicación del Número Mínimo de Acciones a todas las Solicitudes, hubiera Solicitudes no atendidas completamente se realizará, en caso de ser necesario, un prorrateo conforme a las reglas previstas en los apartados (v) y (vi) anteriores.

El prorrateo descrito en este apartado se realizará por la Entidad Agente no más tarde del día 4 de junio de 2007.

A efectos ilustrativos se incorpora seguidamente un ejemplo de prorrateo. Se hace constar que se trata de un mero ejemplo y que su resultado no es significativo de lo que pueda ocurrir en la realidad, habida cuenta, sobre todo, de que dicho resultado dependerá en cada caso de diversas variables, entre las cuales, la más sensible es el número real de peticiones y que, en todo caso, las reglas de aplicación serán las mencionadas anteriormente.

Ejemplo de prorrateo en el Tramo Minorista

Nº Acciones asignadas al Tramo Minorista: 37.673.092

Precio Máximo Minorista 9,70 €

Los ejemplos se realizan sobre la base de que con carácter previo se han realizado:

- *el control sobre el cumplimiento de los requisitos aplicables a los Mandatos y Solicitudes.*
- *el control del número de Mandatos de Compra no revocados en régimen de cotitularidad, eliminando aquellos formulados por un mismo inversor por exceder del límite previsto (2 peticiones),*
- *la eliminación de excesos sobre la cantidad máxima a solicitar (60.000 Euros) y*
- *la refundición de aquellos Mandatos y Solicitudes en los que coincidan todos y cada uno de los inversores.*

1) Si se cubre la oferta en el Período de Mandatos:

Supuesto A:

<i>Nº Peticiones</i>	<i>Peticiones en euros</i>	<i>Acciones por Petición</i>	<i>Total Acciones Demandadas</i>
100.000	1.500,00	154	15.400.000
75.000	3.000,00	309	23.175.000
50.000	5.000,00	515	25.750.000
25.000	10.000,00	1.030	25.750.000
10.000	30.000,00	3.092	30.920.000
260.000			120.995.000

Asignación Inicial:

Acciones Tramo / Número Total Mandatos = 37.673.092 / 260.000 = 144 Acciones

Dado que la asignación es inferior a 154 Acciones por petición, las peticiones se ordenarán alfabéticamente con base en los datos personales que figuren en las transmisiones de ficheros, enviados a la Entidad Agente, a partir de la primera posición del campo "Nombre y Apellidos o Razón Social" sea cual sea el contenido de las 40 posiciones de dicho campo (en caso de que existan inversores cuyos datos personales sean coincidentes según la información remitida, se ordenarán éstos por orden de mayor a menor cuantía de sus Peticiones y en caso de cotitularidades se tomará el primer titular que aparezca en la primera petición encontrada) y se adjudicarán a cada petición de 154 Acciones, a partir de la letra que resulte del sorteo realizado ante fedatario público, o facilitado por la emisora, hasta agotar el número de Acciones asignadas a la emisión.

En el supuesto de que tras dicha adjudicación no hubiera suficientes Acciones para adjudicar 154 al último peticionario que resultará adjudicatario de Acciones, según el sorteo alfabético realizado, se procederá a distribuir dichas Acciones entre las Peticiones formuladas a las que se hayan adjudicado Acciones por orden alfabético, según el campo "Nombre y Apellidos o Razón Social", empezando por la misma letra que haya resultado en el sorteo, adjudicando el resto al primer peticionario hasta donde alcance su petición y continuando, en su caso, por el orden del sorteo hasta el completo reparto del resto.

Supuesto B:

Demanda:

<i>Nº Peticiones</i>	<i>Peticiones en euros</i>	<i>Acciones por Petición</i>	<i>Total Acciones Demandadas</i>
40.000	1.500,00	154	6.160.000
30.000	3.000,00	309	9.270.000
20.000	5.000,00	515	10.300.000
10.000	10.000,00	1.030	10.300.000
5.000	30.000,00	3.092	15.460.000
105.000			51.490.000

Adjudicación:

Asignación Inicial: Petición de 1.500 €/Precio (9,70€) = 154 Acciones por Petición

<i>Nº Peticiones</i>	<i>Peticiones en euros</i>	<i>Acciones adjudicadas por Petición</i>	<i>Total Acciones adjudicadas linealmente</i>
40.000	1.500,00	154	6.160.000
30.000	3.000,00	154	4.620.000
20.000	5.000,00	154	3.080.000
10.000	10.000,00	154	1.540.000
5.000	30.000,00	154	770.000
105.000			16.170.000

Demanda Insatisfecha

<i>Nº Peticiones</i>	<i>Acciones por Petición</i>	<i>Acciones no satisfechas</i>
30.000	155 (309-154)	4.650.000
20.000	361 (515-154)	7.220.000
10.000	876 (1.030-154)	8.760.000
5.000	2.938 (3.092-154)	14.690.000
65.000		35.320.000

Total Demanda Insatisfecha: 35.320.000 acciones

Acciones sobrantes tras la asignación inicial fija: $37.673.092 - 16.170.000 = 21.503.092$

Asignación Proporcional: $21.503.092 / 35.320.000 = 60,881\%$

A cada una de las Peticiones formuladas por más de 154 acciones se le asignará:

<i>Demanda Insatisfecha</i>	<i>Coeficiente</i>	<i>Acciones adjudicadas (1)</i>
155	60,881	94
361	60,881	219
876	60,881	533
2.938	60,881	1.788

(1) Redondeo por defecto

<i>Nº Peticiones</i>	<i>Acciones por Petición</i>	<i>Acciones adjudicadas</i>
30.000	94	2.820.000
20.000	219	4.380.000
10.000	533	5.330.000
5.000	1.788	8.940.000
65.000		21.470.000

Total Acciones asignadas por criterio proporcional: 21.470.000

Acciones sobrantes tras asignación proporcional por efecto del redondeo: 33.092 (21.503.092 - 21.470.000)

Si tras la aplicación del prorrateo hubiese acciones no adjudicadas por efecto del redondeo, como es este caso, estas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la petición y, en caso de igualdad, por el orden alfabético de los peticionarios, tomando la primera posición del campo “Nombre y Apellidos o Razón Social”, sea cual sea su contenido (en caso de cotitularidades se tomará el primer titular que aparezca en la primera petición encontrada), a partir de la letra que resulte de sorteo celebrado ante fedatario público, o facilitado por la emisora.

Asignación Global por Petición

<i>Nº Peticiones</i>	<i>Peticiones en euros</i>	<i>Acciones adjudicadas por Petición</i>	<i>Total Acciones adjudicadas linealmente</i>
40.000	1.500,00	154	6.160.000
30.000 (1)	3.000,00	248	7.440.000
1.908 (1)	5.000,00	373	711.684
18.092	5.000,00	374	6.766.408
10.000	10.000,00	688	6.880.000
5.000	30.000,00	1.943	9.715.000
105.000			37.673.092

- (1) Las 33.092 acciones restantes, se adjudicarán una a una a las peticiones por orden de mayor a menor importe. Esto es, 5.000 acciones a las peticiones de 30.000 €, 10.000 acciones a las peticiones de 10.000 € y 18.092 a las peticiones de 5.000 €. Las restantes 31.908 peticiones no recibirán ninguna acción suplementaria.

- 2) Si no se cubre la oferta en el Período de Mandatos:

<i>Nº Peticiones</i>	<i>Peticiones en euros</i>	<i>Acciones por Petición</i>	<i>Total Acciones Demandadas</i>
20.000	1.500,00	154	3.080.000
16.000	3.000,00	309	4.944.000
12.000	5.000,00	515	6.180.000
8.000	10.000,00	1.030	8.240.000
4.000	30.000,00	3.092	12.368.000
60.000			34.812.000

Acciones Tramo-Acciones asignadas = 37.673.092 – 34.812.000 = 2.861.092

Estas 2.861.092 acciones se adjudicarán a las Solicitudes de Compra, realizándose en caso de ser necesario un prorrateo, con el mismo criterio y de igual manera que a los Mandatos de Compra.

Prorrateo en el Tramo de Empleados

A efectos de realizar el prorrateo que se menciona en este apartado, los Mandatos no revocados ni anulados expresados en euros, se traducirán en Mandatos expresados en número de acciones, dividiendo la cantidad señalada en los mismos entre el Precio Máximo Minorista. En caso de fracción se redondeará por defecto al número entero más próximo.

Como en el caso del Tramo Minorista, al no fijarse el Precio Minorista hasta el día anterior a la adjudicación, es necesaria la utilización del Precio Máximo Minorista para realizar, con la oportuna antelación, las operaciones de prorrateo y adjudicación con base en un baremo objetivo y no discriminatorio para los empleados peticionarios de acciones.

En el supuesto de que los Mandatos no revocados ni anulados de este Tramo excedan del volumen de acciones asignado al Tramo de Empleados, se realizará un prorrateo de acuerdo con los principios que se exponen a continuación:

- (i) Se adjudicará en primer lugar, con carácter general, a todos y cada uno de los Mandatos no revocados ni anulados que se hayan formulado en este Tramo, un mínimo de 1.000 acciones, salvo para aquellos Mandatos respecto de los que, considerado el Precio Máximo Minorista, resultaran en un número inferior de acciones, en cuyo caso se adjudicará dicho número de acciones (el “**Número Mínimo de Acciones**”).
- (ii) Las acciones sobrantes se adjudicarán de forma proporcional al volumen no satisfecho de los Mandatos. A tal efecto, se dividirá el número de acciones pendientes de adjudicación por el volumen total de demanda insatisfecha en el Tramo de Empleados, aplicándose a este prorrateo las mismas reglas descritas en el párrafo (iv) del prorrateo en el Tramo Minorista.

- (iii) Si tras la aplicación del prorrateo referido en el párrafo (ii) anterior, hubiese acciones no adjudicadas por efecto del redondeo, estas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la petición y, en caso de igualdad, por el orden alfabético de los peticionarios, tomando la primera posición del campo “Nombre y Apellidos o Razón Social”, sea cual sea su contenido (en caso de que existan inversores cuyos datos personales sean coincidentes según la información remitida, se ordenarán éstos por orden de mayor a menor cuantía de sus Mandatos, a partir de la letra que resulte de sorteo celebrado ante fedatario público).

El prorrateo descrito en este apartado será realizado por la Entidad Agente no más tarde del día 4 de junio de 2007.

Dado (i) el número de acciones asignado al Tramo de Empleados (1.200.000 acciones), (ii) el número estimado de empleados que pueden solicitar acciones en este Tramo (aproximadamente 241 empleados), y (iii) la Banda de Precios (establecida entre 7,90 y 9,70 euros por acción), se espera que todos los empleados que lo deseen puedan recibir un mínimo de 4.979 acciones. Ello supondría, teniendo en cuenta los límites inferior y superior de la Banda de Precios no vinculante, una inversión de entre 39.334,1 y 48.296,3 euros, aproximadamente.

- e) Descripción de cualquier trato preferente predeterminado que se conceda a ciertas clases de inversores o a ciertos grupos afines (incluidos los programas para amigos y familia) en la asignación, el porcentaje de la oferta reservada a ese trato preferente y los criterios para la inclusión en tales clases o grupos**

No existe ningún trato preferente en la asignación de acciones de la Oferta a los inversores compradores.

- f) Si el tratamiento de las suscripciones u ofertas de suscripción en la asignación depende de la empresa que las realiza o de la empresa a través de la que la realiza**

No existe diferencia en el tratamiento de las peticiones de compra en función de la entidad ante la que se tramitan.

- g) Cantidad mínima de adjudicación, en su caso, en el tramo minorista**

Ver apartado d) anterior sobre el prorrateo en el Tramo Minorista.

- h) Condiciones para el cierre de la Oferta así como la fecha más temprana en la que puede cerrarse la Oferta**

En el apartado 5.1.3 anterior se describen las fechas de cierre de los periodos de la Oferta.

- i) Si se admiten las suscripciones múltiples, y en caso de no admitirse, cómo se gestionan las suscripciones múltiples**

Exclusivamente en el Tramo Minorista se permiten peticiones de compra formuladas en régimen de cotitularidad.

No obstante, una misma persona no podrá formular más de dos peticiones de forma conjunta con otras personas utilizando distintas formas de cotitularidad. Es decir, no se podrán formular peticiones en forma tal que una misma persona aparezca en más de dos peticiones formuladas de forma conjunta. A estos efectos, cuando coincidan todos y cada uno de los Peticionarios en varias peticiones de compra, las mismas se agregarán a efectos de control de máximos, formando una única petición que computará como tal. Si una misma persona formula más de dos peticiones, de forma conjunta, se anularán, a todos los efectos, las peticiones que haya formulado de forma conjunta, respetándose únicamente la o las peticiones formuladas de forma individual.

Se tendrán en cuenta para el límite de dos peticiones mencionado anteriormente, tanto los Mandatos como las Solicitudes. No obstante lo anterior, si el número de acciones correspondiente a los Mandatos no revocados formulados durante el Periodo de Formulación de Mandatos superara el número de acciones asignadas al Tramo Minorista, sólo se tomará en consideración para el límite de dos peticiones anterior los Mandatos citados, sin considerar las Solicitudes recibidas.

El límite del número de peticiones que se pueden formular utilizando distintas formas de cotitularidad, es independiente del límite máximo de inversión descrito en el apartado 5.1.6.

5.2.4. Proceso de notificación a los solicitantes de la cantidad asignada e indicación de si la negociación puede comenzar antes de efectuarse la notificación

La adjudicación definitiva de las acciones en todos los Tramos se realizará por la Entidad Agente el día 5 de junio de 2007, coincidiendo con la Fecha de Operación de la Oferta.

Ese mismo día, la Entidad Agente remitirá el detalle de la adjudicación definitiva de las acciones a cada una de las Entidades Aseguradoras, quienes lo comunicarán a los Peticionarios adjudicatarios.

La adjudicación se realizará con carácter previo a la admisión a negociación y está previsto que las Entidades Aseguradoras notifiquen a los Peticionarios adjudicatarios dicha asignación también en los tres días hábiles siguientes.

5.2.5. Sobre-adjudicación y «green shoe»

a) Existencia y volumen de cualquier mecanismo de sobre-adjudicación y/o de "green shoe"

El volumen de la Oferta asignado globalmente a los Tramos para Inversores Cualificados podrá ser ampliado en hasta 11.933.179 acciones, por decisión de las Entidades Coordinadoras Globales, actuando en su propio nombre y en nombre y por cuenta de las Entidades Aseguradoras de los Tramos para Inversores Cualificados, mediante el ejercicio de la opción de compra (opción conocida como *green shoe*) de hasta 11.933.179 acciones de REALIA que determinados Oferentes tienen previsto conceder a dichas Entidades a la firma de los Contratos de Aseguramiento y Colocación

de los Tramos para Inversores Cualificados. Esta opción de compra se otorga para atender libremente los excesos de demanda que se puedan producir en estos Tramos. Su ejercicio deberá ser comunicado a la CNMV, para su difusión, el mismo día en que se produzca o el siguiente día hábil con los detalles pertinentes, incluidos, en particular, la fecha de ejercicio y el número y naturaleza de las acciones de que se trate.

Dicha opción de compra tendrá por objeto hasta un máximo de 11.933.179 acciones de REALIA propiedad de los Oferentes que se identifican en el apartado 7.2 siguiente.

En caso de ejercicio de la referida opción de compra *green shoe*, el precio de compra de las acciones objeto de la misma será el Precio del Tramo para Inversores Cualificados.

b) Periodo de existencia del mecanismo de sobre-adjudicación y/o de «green shoe»

La opción de compra *green shoe* será ejercitable, en una o varias veces, total o parcialmente, en la fecha de admisión a negociación (prevista para el 6 de junio de 2007), o durante los 30 días naturales siguientes a dicha fecha.

c) Cualquier condición para el uso del mecanismo de sobre-adjudicación o de «green shoe»

La opción de compra *green shoe* podrá, eventualmente, acompañarse de un préstamo de valores con el que se cubrirían las sobreadjudicaciones que se realicen, en su caso, por las Entidades Aseguradoras para atender los posibles excesos de demanda que se produzcan en la Oferta. Dicho préstamo sería otorgado, en su caso, por alguno o algunos de los accionistas de la Sociedad a las Entidades Coordinadoras Globales o a aquella entidad que de mutuo acuerdo designen REALIA y las Entidades Coordinadoras Globales, por cuenta de las Entidades Aseguradoras de los Tramos para Inversores Cualificados, y tendría por objeto como máximo un número de acciones igual al número de acciones objeto de la referida opción de compra. Dichos préstamos de valores suelen tener una duración similar a la de la opción *green shoe*. La posición deudora de valores asumida por los sindicatos aseguradores suele cubrirse a través de la adquisición de estos valores en Bolsa, lo que podría favorecer, en su caso, la estabilización de la cotización de la acción o, directamente, mediante el ejercicio de la opción de compra *green shoe*.

No existe condición alguna para el ejercicio de la opción de compra *green shoe*.

5.3. Precios

5.3.1. **Indicación del precio al que se ofertarán los valores. Cuando no se conozca el precio o cuando no exista un mercado establecido y/o líquido para los valores, indicar el método para la determinación del precio de Oferta, incluyendo una declaración sobre quién ha establecido los criterios o es formalmente responsable de su determinación. Indicación del importe de todo gasto e impuesto cargados específicamente al suscriptor o comprador.**

- Banda de Precios Indicativa y No Vinculante

Al solo objeto de que los inversores dispongan de una referencia para la formulación de sus peticiones de compra, la Sociedad, de común acuerdo con las Entidades Coordinadoras Globales, ha establecido una Banda de Precios Indicativa y No Vinculante para las acciones de la Sociedad objeto de la presente Oferta (la “**Banda de Precios**”), de entre 7,90 euros y 9,70 euros por acción.

La citada Banda de Precios implica asignar a la Sociedad una capitalización bursátil o valor de mercado de la totalidad de sus acciones de entre 2.191.273 miles de euros y 2.690.550 miles de euros, aproximadamente. Tomando como base los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2006 elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, dicha capitalización bursátil supone un PER de entre 13,6x y 16,7x.

A 31 de diciembre de 2006, el NAV (valor neto de activos) de la Sociedad ascendía a 3.033.237 miles de euros, determinado en base a la valoración realizada por CB Richard Ellis, tal y como se describe en el apartado 8 del Documento de Registro, lo que supone un NAV de 10,94 euros por acción. A 31 de diciembre de 2006, el NNAV (valor neto de activos después de impuestos) de la Sociedad ascendía a 2.425.971 miles de euros, determinado en base a la valoración realizada por CB Richard Ellis, tal y como se describe en el apartado 8 del Documento de Registro, lo que supone un NNAV de 8,75 euros por acción.

Se hace constar expresamente que la Banda de Precios ha sido fijada por REALIA de común acuerdo con las Entidades Coordinadoras Globales, sin que se haya realizado valoración alguna por parte de las Entidades Coordinadoras Globales y sin que exista un experto independiente que asuma responsabilidad alguna por la valoración de las acciones de REALIA resultante de dicha Banda de Precios. Dicha Banda de Precios se ha establecido siguiendo procedimientos de valoración de empresas generalmente aceptados por el mercado en este tipo de operaciones (entre ellos, PER, valor compañía/EBITDA, y descuento de flujos de caja) y teniendo en cuenta las características y circunstancias propias de la Sociedad y la situación presente de los mercados financieros internacionales.

Se hace constar que el precio o precios definitivos de las acciones objeto de la Oferta podrán no estar comprendidos dentro de la referida Banda de Precios.

- Precio Máximo Minorista

El Precio Máximo Minorista será fijado el día 29 de mayo de 2007, de común acuerdo entre REALIA y las Entidades Coordinadoras Globales. El Precio Máximo Minorista será el importe que los petitionarios de acciones en el Tramo Minorista pagarán, como máximo, por cada acción que les sea adjudicada y será el tenido en cuenta a efectos del prorrateo en este Tramo.

- Precio del Tramo para Inversores Cualificados

El Precio del Tramo para Inversores Cualificados de la Oferta será fijado por la Sociedad, de común acuerdo con las Entidades Coordinadoras Globales, el 4 de junio de 2007, una vez finalizado el Periodo de Oferta Pública en el Tramo Minorista y el Periodo de Prospección de la Demanda de los Tramos para Inversores Cualificados, tras evaluar las condiciones de mercado y el volumen y calidad de la demanda en dichos Periodos.

El Precio del Tramo para Inversores Cualificados será igual para el Tramo Internacional y para el Tramo Español para Inversores Cualificados.

- Precio Minorista y Precio de Venta a Empleados

El Precio Minorista de la Oferta será el menor de los siguientes precios: (i) el Precio Máximo Minorista y (ii) el Precio del Tramo para Inversores Cualificados de la Oferta.

Por su parte, y tal como se ha hecho referencia con anterioridad, el Precio de Venta a Empleados será igual al Precio Minorista de la Oferta, sin que exista ningún descuento.

El Precio del Tramo para Inversores Cualificados de la Oferta podrá ser superior al Precio Máximo Minorista, en cuyo caso habrá dos precios distintos para las acciones objeto de la Oferta: (i) el Precio Minorista/Precio de Venta a Empleados (para las acciones del Tramo Minorista y del Tramo de Empleados, respectivamente), y (ii) el Precio del Tramo para Inversores Cualificados (para las acciones de los Tramos para Inversores Cualificados).

- Indicación del importe de todo gasto e impuesto cargados específicamente al suscriptor o comprador

El importe a pagar por los adjudicatarios de las acciones será únicamente el precio de las mismas, siempre que las peticiones de compra se cursen exclusivamente a través de las Entidades Colocadoras y Aseguradoras de la Oferta.

Tampoco se devengarán gastos a cargo de los adjudicatarios de las acciones por la inscripción de las mismas a su nombre en los registros contables a cargo de las Entidades Participantes. No obstante, dichas Entidades Participantes podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles que libremente determinen en concepto de administración de valores o mantenimiento de los mismos en los registros contables.

5.3.2. Proceso de publicación del precio de la Oferta

El Precio Minorista de la Oferta y el Precio del Tramo para Inversores Cualificados de la Oferta serán comunicados a la CNMV el 4 de junio de 2007 o el día hábil siguiente.

5.3.3. Si los tenedores de participaciones del emisor tienen derechos de adquisición preferentes y este derecho está limitado o suprimido, indicar la base del precio de emisión si ésta es dineraria, junto con las razones y los beneficiarios de esa limitación o supresión

No aplicable.

5.3.4. En los casos en que haya o pueda haber una disparidad importante entre el precio de Oferta Pública y el coste real en efectivo para los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas vinculadas, de los valores adquiridos por ellos en operaciones realizadas durante el último año, o que tengan el derecho a adquirir, debe incluirse una comparación de la contribución pública en la Oferta Pública propuesta y las contribuciones reales en efectivo de esas personas

No aplicable.

5.4. Colocación y aseguramiento

5.4.1. Nombre y dirección del coordinador o coordinadores de la oferta global y de determinadas partes de la misma y, en la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor o el oferente, de los colocadores en los diversos países donde tiene lugar la Oferta

La coordinación global de la Oferta en sus tres Tramos se llevará a cabo por las siguientes entidades (“**Entidades Coordinadoras Globales**”).

- (a) CAJA MADRID, con domicilio en Paseo de la Castellana, 189, 28046 Madrid; y
- (b) JP MORGAN, con domicilio en 127 London Wall, Londres EC2Y 5AJ, Reino Unido.

Para la colocación de las acciones objeto de la Oferta en cada uno de sus Tramos se han formado sindicatos de aseguramiento y colocación, cuya composición se indica en los cuadros que se incluyen a continuación:

TRAMOS MINORISTA Y DE EMPLEADOS		
Función	Nombre	Dirección
Entidad Directora, Aseguradora/Tramitadora y Bookrunner	Caja Madrid	Paseo de la Castellana, 189 28046 Madrid
Entidad Directora	JP Morgan	27 London Wall Londres EC2Y 5AJ

		Reino Unido
Entidades Aseguradoras/Tramitadoras principales	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	Plaza de San Nicolás, 4 48001 Bilbao (Vizcaya)
	Santander Investment, S.A.	Ciudad Grupo Santander Avenida de Cantabria, s/n 28660 Boadilla del Monte (Madrid)
	Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona	Avenida Diagonal 621-629, 08028 Barcelona
Entidades Aseguradoras/Tramitadoras	Banco Popular Español, S.A.	Velázquez, 73 28001 Madrid
	Banco Español de Crédito, S.A.	Avenida Gran Vía de Hortaleza, 3 Madrid
	Bankinter, S.A.	Paseo de la Castellana, 29 28046 Madrid
	Banco de Sabadell, S.A.	Plaza Sant Roc, 20 08201 Sabadell
	Bilbao Bizkaia Kutxa	Gran Vía 30-32, 48009 Bilbao
	Caja de Ahorros del Mediterráneo	Calle San Fernando, 40 03001 Alicante
	Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja	Caballeros, 2 Castellón de la Plana
	Caja de Ahorros de Galicia	Calle Rua Nueva 30-32 15003 La Coruña
	Banco Gallego, S.A.	Plaza de Cervantes, 15 Santiago de Compostela

Las Entidades Colocadoras Asociadas de cada Entidad Aseguradora/Tramitadora de los Tramos Minoristas y de Empleados serán las siguientes:

De Caja Madrid

- Caja Madrid Bolsa, S.V., S.A.
- Banco Inversis Net, S.A.
- Altae Banco Privado, S.A.

De Santander Investment, S.A.

- Banco Santander Central Hispano, S.A.

- Banco BANIF, S.A.
- Open Bank Santander Consumer, S.A.
- Santander Consumer Finance, S.A.
- Santander Investment Bolsa, S.A.

De Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.

- Banco Depositario BBVA, S.A.
- Uno-e Bank, S.A.

De Banco de Sabadell, S.A.

- Banco Urquijo Sabadell Banca Privada, S.A.
- Ibersecurities, S.V., S.A.

De Bilbao Bizkaia Kutxa

- Norbolsa, S.V., S.A.

De Banco Español de Crédito, S.A.

- Banesto Bolsa, S.A., S.V.

De Banco Popular Español, S.A.

- Banco de Andalucía, S.A.
- Banco de Castilla, S.A.
- Banco de Crédito Balear, S.A.
- Banco de Galicia, S.A.
- Banco Vasconia, S.A.
- Banco Popular-e, S.A.
- Popular Bolsa, S.V., S.A.
- Popular Banca Privada, S.A.

De Bankinter, S.A.

- Mercavalor, S.V., S.A.

De Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja

- Banco de Valencia, S.A.
- Arcalia Patrimonios, A.V., S.A.

TRAMO ESPAÑOL PARA INVERSORES CUALIFICADOS		
Entidades Directoras, Aseguradoras y Bookrunners	Caja Madrid	Paseo de la Castellana, 189 28046 Madrid
	JP Morgan	27 London Wall Londres EC2Y 5AJ Reino Unido
Entidades Aseguradoras Principales	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	Plaza de San Nicolás, 4 48001 Bilbao (Vizcaya)
	Santander Investment, S.A.	Ciudad Grupo Santander Avenida de Cantabria, s/n 28660 Boadilla del Monte (Madrid)
	Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona	Avenida Diagonal 621-629, 08028 Barcelona
	Citigroup Global Markets Limited	Citigroup Centre Canada Square Canary Wharf Londres E14 5LB Reino Unido
Entidades Aseguradoras	Banco Espirito Santo de Investimento, S.A., Sucursal en España	Serrano 88 28006 Madrid
	Fortis Bank, S.A., Sucursal en España	Serrano, 73 28006 Madrid
	Norbolsa, S.V., S.A.	Navarra, 5 48001 Bilbao
	Bankinter, S.A.	Paseo de la Castellana, 29 28046 Madrid
	Renta 4, S.V., S.A.	Paseo de la Habana, 74 28036 Madrid
	Banco Español de Crédito, S.A.	Avenida Gran Vía de Hortaleza, 3 Madrid
TRAMO INTERNACIONAL		
Entidad Directora, Aseguradora y Bookrunner	JP Morgan	27 London Wall Londres EC2Y 5AJ Reino Unido

Entidad Directora y Aseguradora	Caja Madrid	Paseo de la Castellana, 189 28046 Madrid
Entidad Aseguradora Principal y Bookrunner	Citigroup Global Markets Limited	Citigroup Centre Canada Square Canary Wharf Londres E14 5LB Reino Unido
Entidades Aseguradoras	Deutsche Bank AG	Great Winchester Street Londres EC2N 2DB Reino Unido
	Goldman Sachs International	Peterborough Court 133 Fleet Street Londres EC4A 2BB Reino Unido
	Société Générale	29, Boulevard Haussmann 75009 Paris Francia

5.4.2. Nombre y dirección de cualquier agente de pagos y de las entidades depositarias en cada país

La Entidad Agente de la Oferta es Caja Madrid Bolsa, S.V., S.A. con domicilio social en Madrid, calle Serrano, 39.

5.4.3. Nombre y dirección de las entidades que acuerdan asegurar la emisión con un compromiso firme, y detalles de las entidades que acuerdan colocar la emisión sin compromiso firme o con un acuerdo de «mejores esfuerzos». Indicación de las características importantes de los acuerdos, incluidas las cuotas. En los casos en que no se suscriba toda la emisión, declaración de la parte no cubierta. Indicación del importe global de la comisión de suscripción y de la comisión de colocación

Los protocolos de intenciones de aseguramiento y compromiso de colocación de los Tramos Minorista y Español para Inversores Cualificados han sido firmados el día 16 de mayo de 2007 (los “**Protocolos de Aseguramiento**”).

Se indican a continuación las entidades que han suscrito los protocolos de intenciones de aseguramiento y compromiso de colocación del Tramo Minorista y del Tramo Español para Inversores Cualificados y el Contrato de Tramitación del Tramo de Empleados (contrato que regula las condiciones de formulación y tramitación de los Mandatos de Compra de acciones del Tramo de Empleados) o que se espera firmen en su momento el Contrato de Aseguramiento Internacional, con indicación del número inicial de acciones aseguradas, del porcentaje que dichas acciones representan sobre el volumen inicial de acciones ofrecidas en dichos Tramos, así como una estimación meramente orientativa de los ingresos por comisiones que obtendrá cada Entidad Aseguradora (la descripción de las distintas comisiones se encuentra en el apartado 4º siguiente):

TRAMO MINORISTA			
Entidades Aseguradoras	Acciones Aseguradas (1)	%	Ingresos por comisiones (2)
Caja Madrid	16.387.795	43,5	3.082.544,24
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	6.592.791	17,5	1.240.103,99
Santander Investment, S.A.	6.592.791	17,5	1.240.103,99
Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona	3.767.309	10	708.630,82
Banco Popular Español, S.A.	753.462	2	141.726,20
Banco Español de Crédito, S.A.	753.462	2	141.726,20
Bankinter, S.A.	753.462	2	141.726,20
Banco de Sabadell, S.A.	376.731	1	70.863,10
Bilbao Bizkaia Kutxa	376.731	1	70.863,10
Caja de Ahorros del Mediterráneo	376.731	1	70.863,10
Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja	376.731	1	70.863,10
Caja de Ahorros de Galicia	376.731	1	70.863,10
Banco Gallego, S.A.	188.365	0,5	35.431,46
TOTAL	37.673.092	100	7.086.308,61

TRAMO DE EMPLEADOS			
Entidades Aseguradoras	Acciones Aseguradas (3)	%	Ingresos por comisiones (2)
Caja Madrid	522.000	43,5	98.188,20

TRAMO DE EMPLEADOS			
Entidades Aseguradoras	Acciones Aseguradas (3)	%	Ingresos por comisiones (2)
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	210.000	17,5	39.501,00
Santander Investment, S.A.	210.000	17,5	39.501,00
Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona	120.000	10	22.572,00
Banco Popular Español, S.A.	24.000	2	4.514,40
Banco Español de Crédito, S.A.	24.000	2	4.514,40
Bankinter, S.A.	24.000	2	4.514,40
Banco de Sabadell, S.A.	12.000	1	2.257,20
Bilbao Bizkaia Kutxa	12.000	1	2.257,20
Caja de Ahorros del Mediterráneo	12.000	1	2.257,20
Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja	12.000	1	2.257,20
Caja de Ahorros de Galicia	12.000	1	2.257,20
Banco Gallego, S.A.	6.000	0,5	1.128,60
TOTAL	1.200.000	100	225.720,00

TRAMO ESPAÑOL PARA INVERSORES CUALIFICADOS			
Entidades Aseguradoras	Acciones Aseguradas (1)	%	Ingresos por comisiones (2)
Caja Madrid	5.180.050	27,5	974.367,41
JP Morgan	5.180.050	27,5	974.367,41

TRAMO ESPAÑOL PARA INVERSORES CUALIFICADOS			
Entidades Aseguradoras	Acciones Aseguradas (1)	%	Ingresos por comisiones (2)
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	2.260.387	12	425.178,79
Santander Investment, S.A.	2.260.387	12	425.178,79
Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona	1.883.655	10	354.315,51
Citigroup Global Markets Limited	941.827	5	177.157,66
Banco Espirito Santo de Investimento, S.A., Sucursal en España	188.365	1	35.431,46
Fortis Bank, S.A., Sucursal en España	188.365	1	35.431,46
Norbolsa, S.V., S.A.	188.365	1	35.431,46
Bankinter, S.A.	188.365	1	35.431,46
Renta 4, S.V., S.A.	188.365	1	35.431,46
Banco Español de Crédito, S.A.	188.365	1	35.431,46
TOTAL	18.836.546	100	3.543.154,30

TRAMO INTERNACIONAL			
Entidades Aseguradoras	Acciones Aseguradas (4)	%	Ingresos por comisiones (2)
JP Morgan	31.392.255	50	5.904.883,17
Citigroup Global Markets Limited	12.556.903	20	2.361.953,45
Caja Madrid	4.708.838	7,5	885.732,43
Deutsche Bank AG	4.708.838	7,5	885.732,43
Goldman Sachs International	4.708.838	7,5	885.732,43
Société Générale	4.708.838	7,5	885.732,43
TOTAL	62.784.510	100	11.809.766,33

(1) El número de acciones aseguradas en los Tramos de la Oferta Española es el que para cada Entidad se establece en los correspondientes Protocolos de Intenciones de Aseguramiento y Colocación.

Ha de tenerse en cuenta que el número definitivo de acciones aseguradas se establecerá en los correspondientes Contratos de Aseguramiento y Colocación.

- (2) Los ingresos por comisiones de cada Entidad son meramente estimativos y se han calculado asumiendo que (i) cada Entidad coloca el número de acciones que, en principio, serán objeto de aseguramiento por ella, y (ii) tomando como referencia un precio de 8,80 euros por cada acción de REALIA (precio medio de la Banda de Precios indicativa y no vinculante).
- (3) Las acciones destinadas al Tramo de Empleados están asimismo aseguradas por cuanto en el caso de que los Mandatos formulados en dicho Tramo no fueran suficientes para cubrir en su totalidad las acciones inicialmente asignadas a este Tramo, las acciones sobrantes se destinarán automáticamente al Tramo Minorista, con independencia de la demanda existente en este Tramo, y por tanto en ese caso quedarán aseguradas dentro del Tramo Minorista.
- (4) El número de acciones aseguradas en el Tramo Internacional es el que está previsto que asuma cada Entidad en el correspondiente Contrato de Aseguramiento.

Adicionalmente, se hace constar que las Entidades Coordinadoras Globales percibirán, de conformidad con lo previsto en el apartado 5.4.3.4º siguiente, una Comisión de Dirección de *praecipium* de un importe equivalente al 0,1125% del importe resultante de multiplicar el precio de aseguramiento por el número de acciones aseguradas en cada Tramo, que se que se distribuirá entre dichas entidades a partes iguales. Tomando como referencia el precio medio de la Banda de Precios, el total de esta comisión ascendería a un total de 1.192.892, es decir, un importe de 596.446 por cada Entidad Coordinadora Global.

Debe tenerse en cuenta que las identidades de las Entidades Aseguradoras y su número definitivo así como el número definitivo de acciones aseguradas por cada una serán los que figuren en los respectivos contratos de aseguramiento y colocación (“**Contratos de Aseguramiento**”). REALIA hará públicas, en su caso, las variaciones que se produzcan en la identidad y porcentaje de aseguramiento de las entidades que suscriban los distintos Contratos de Aseguramiento a través de los mismos medios en que se hizo público el Folleto.

De conformidad con los Protocolos de Aseguramiento, se prevé que las Entidades que suscriban los correspondientes Contratos de Aseguramiento asuman los siguientes compromisos:

1º Colocación

La colocación de acciones se realizará a través de las Entidades Aseguradoras y Colocadoras y, en el Tramo Minorista, también a través de las Entidades Colocadoras Asociadas, en su caso. Dichas entidades se obligarán a adquirir, por cuenta y orden de terceros, todas las acciones que se adjudiquen definitivamente a los Peticionarios que hayan cursado sus peticiones de compra (Mandatos, Solicitudes o Propuestas) directa o indirectamente a través de aquéllas.

En el Tramo Minorista, cada Entidad Aseguradora o Colocadora deberá recibir y cursar cualquier petición válida de compra de acciones que se le pueda formular directamente, y, además, las que les sean presentadas por sus Entidades Colocadoras asociadas, no estando ninguna Entidad Aseguradora o Colocadora (o colocadora asociada, en su caso) facultada para recibir ni cursar peticiones que le sean presentadas por inversores a los que no va dirigida la Oferta.

En el Tramo Español para Inversores Cualificados, las Entidades Aseguradoras del citado Tramo obtendrán Propuestas entre inversores cualificados de forma que puedan ser objeto de selección por parte de la Sociedad, de común acuerdo con las Entidades Coordinadoras Globales. Dichas Entidades Aseguradoras deberán recibir y cursar cualquier Propuesta válida de compra de acciones que se le formule.

En todos los Tramos, las Entidades Aseguradoras y Colocadoras han asumido el compromiso de no cobrar de los inversores gasto o comisión alguna por su participación en la presente Oferta, incluyendo los supuestos de revocación de la Oferta.

2º Aseguramiento

Las Entidades Aseguradoras se comprometerán a adquirir para sí mismas al Precio de Aseguramiento, tal y como éste se define a continuación, las acciones correspondientes al volumen de la Oferta en el Tramo Minorista, en el Tramo de Empleados o en el Tramo Español para Inversores Cualificados que, aseguradas por cada una de ellas en el respectivo Contrato de Aseguramiento, no hayan sido adquiridas por terceros, en el supuesto de que no se presenten durante el periodo establecido al efecto, según los casos, Mandatos, Solicitudes o Propuestas suficientes para cubrir el número total de acciones asignado a cada uno de dichos Tramos. Estas obligaciones no serán exigibles en los supuestos de revocación automática de la Oferta previstos en el presente Folleto.

El compromiso de aseguramiento en firme, por parte de las Entidades Aseguradoras, solamente existirá desde el momento en que por ellas se suscriban los Contratos de Aseguramiento correspondientes.

Las Entidades Aseguradoras de cada uno de los Tramos tendrán la obligación incondicional de asumir hasta el 15% del aseguramiento total en cada uno de los Tramos, para el caso que algún asegurador de dicho Tramo no atendiera a sus compromisos de aseguramiento. La responsabilidad de cada asegurador en el Tramo en que se produzca la referida circunstancia será proporcional a su nivel de aseguramiento en ese Tramo. La circunstancia de haberse visto obligadas las entidades del sindicato asegurador a hacer efectivo este compromiso como consecuencia del incumplimiento por alguno de los aseguradores de su obligación de aseguramiento no determinará, por sí sola, la existencia de una causa de resolución de los Contratos de Aseguramiento por fuerza mayor.

En el Tramo Minorista, el compromiso de aseguramiento asumido por las Entidades Aseguradoras se extenderá a las acciones que sean objeto de redistribución al citado Tramo con posterioridad a la firma del Contrato de Aseguramiento, en virtud de la facultad de redistribución prevista en el apartado 5.2.3 anterior, en proporción a su compromiso inicial de aseguramiento, y se devengarán sobre tales acciones objeto de redistribución las comisiones de dirección, aseguramiento y colocación.

Se hace constar que Caja Madrid (Oferente) y Caja Madrid (Entidad Coordinadora Global, Directora y Aseguradora) son áreas de negocio distintas aunque pertenecientes a la misma entidad. En todo caso, el compromiso de aseguramiento a asumir en su caso por Caja Madrid con la firma del Contrato de Aseguramiento no se referirá a las acciones respecto de las que dicha entidad es Oferente. En consecuencia, si Caja Madrid

firmara el Contrato de Aseguramiento y tuviera que ejecutar el compromiso de aseguramiento, se entenderá que las acciones que adquiriría serían las ofrecidas por los otros Oferentes de la Oferta.

3º Causas de resolución por fuerza mayor

El contrato podrá ser resuelto por decisión conjunta de las Entidades Coordinadoras Globales, previa consulta no vinculante a REALIA, en el supuesto de que se produzca, en cualquier momento desde su firma y hasta las 20:00 horas de Madrid de la Fecha de la Operación, algún supuesto de fuerza mayor o de alteración extraordinaria de las condiciones del mercado.

A estos efectos, tendrán la consideración de supuestos de fuerza mayor o de alteración extraordinaria de las condiciones del mercado las siguientes situaciones, siempre que hicieran excepcionalmente gravoso u objetivamente desaconsejable el cumplimiento del contrato por las Entidades Aseguradoras:

- (i) La suspensión o limitación importante de la negociación de acciones declarada por las autoridades competentes en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao, Valencia (incluido el Mercado Continuo), Londres o Nueva York.
- (ii) La suspensión general de la actividad bancaria en España, en el Reino Unido, en cualquier país miembro de la Unión Europea, en los Estados Unidos o en el Estado de Nueva York, declarada por las autoridades competentes o una alteración importante de las actividades bancarias o de las de compensación y liquidación de valores en España, el Reino Unido, los Estados Unidos o en el Estado de Nueva York.
- (iii) Un desencadenamiento o agravamiento de hostilidades o cualquier acto terrorista, declaración de guerra, emergencia nacional o cualquier otro tipo de calamidad o crisis similar en las áreas citadas anteriormente, siempre que afecte de modo extraordinario a los índices de cotización de las Bolsas en las que se va a solicitar la admisión a cotización de las acciones de REALIA.
- (iv) La ocurrencia de cualquier otra calamidad, crisis, cambio o acontecimiento sustancial adverso o acontecimiento que pueda acarrear dicho cambio, de la situación política, económica o financiera nacional o internacional o de los mercados financieros o de los tipos de cambio, nacionales o internacionales, que pudiera afectar de modo extraordinario a los índices de cotización de las Bolsas en las que se va a solicitar la admisión a cotización de las acciones de REALIA.
- (v) La alteración sustancial en la situación económica, financiera y/o patrimonial de REALIA.
- (vi) La modificación de la legislación comunitaria o española o la aprobación de cualquier proyecto que implicara una previsible modificación de la legislación comunitaria o española que pudiera afectar negativamente y de forma sustancial a la actividad de REALIA, a la Oferta, a las acciones de REALIA o a su transmisibilidad o a los derechos de los titulares de dichas acciones.

- (vii) El acaecimiento de hechos no conocidos en el momento de la aprobación del Folleto que pudieran afectar negativamente y de forma sustancial a REALIA, a la Oferta, a las acciones de REALIA o a su transmisibilidad o a los derechos de los titulares de dichas acciones.

La resolución por cualquiera de las causas aquí previstas dará lugar, en todo caso, a la Revocación Automática de la Oferta.

4º Comisiones

Los Oferentes pagarán a las Entidades Aseguradoras de cada Tramo de la Oferta las siguientes comisiones con cargo a los distintos Tramos de la Oferta, calculadas sobre el importe resultante de multiplicar el precio de aseguramiento (que será igual al Precio del Tramo para Inversores Cualificados de la Oferta) por el número de acciones aseguradas en cada Tramo:

- (i) Comisión de Dirección: 0,225%, que se distribuirá como sigue:
- 0,1125% de *praecipium*, que se distribuirá entre las Entidades Coordinadoras Globales, a partes iguales.
 - 0,1125% que se distribuirá entre las Entidades Aseguradoras de la Oferta (incluidas las Entidades Coordinadoras Globales), a prorrata de sus respectivos compromisos de aseguramiento.
- (ii) Comisión de Aseguramiento: 0,45%, que se distribuirá entre todas las Entidades Aseguradoras, a prorrata de sus respectivos compromisos de aseguramiento.
- (iii) Comisión de Colocación: 1,575%, que se distribuirá entre todas las Entidades Aseguradoras, en proporción a las adjudicaciones de acciones a los Mandatos, Solicitudes y Propuestas presentados por ellas y, en su caso, por sus Entidades Colocadoras asociadas.
- (iv) Los Oferentes podrán pagar a las Entidades Aseguradoras del Tramo para Inversores Cualificados una Comisión de Éxito de hasta un 0,75% sobre el importe que resulta de multiplicar el precio de aseguramiento por el número de acciones aseguradas, cuya concesión, importe y distribución interna entre dichas entidades será decisión discrecional de REALIA, en nombre y representación de los Oferentes.
- (v) Las Entidades Aseguradoras del Tramo Minorista recibirán una Comisión de Incentivo por un importe máximo de 0,75% sobre el importe que resulte de multiplicar el Precio Minorista de la Oferta por el número de acciones que finalmente sean objeto de adjudicación a dicho Tramo, que se devengará si durante los periodos que se señalan seguidamente la demanda registrada por cada una de las Entidades Aseguradoras del Tramo Minorista, durante el Periodo de Formulación de Mandatos (calculado a estos efectos como la diferencia entre el volumen acciones solicitado por los inversores en los Mandatos presentados ante la Entidad Aseguradora correspondiente o sus Entidades Colocadoras Asociadas, menos las revocaciones que, en su caso, se hubieran presentado y las anulaciones

de Mandatos), supera el volumen inicial de acciones objeto de aseguramiento por dicha Entidad Aseguradora. En este caso, esta Entidad Aseguradora percibirá la comisión de incentivo referida de acuerdo con lo establecido en el siguiente cuadro:

Demanda durante el Periodo de Formulación de Mandatos en comparación con el número inicial de acciones a asegurar previsto	Acciones finalmente adjudicadas correspondientes a los cuatro primeros días del Periodo de Formulación de Mandatos	Acciones finalmente adjudicadas correspondientes al resto del Periodo de Formulación de Mandatos
Entre 100% y 250%	0,35%	0%
Más del 250%	0,75%	0,30%

El importe de la Comisión de Incentivo pagadera a cada Entidad Aseguradora de acuerdo con el anterior cuadro será el resultado de aplicar los porcentajes establecidos en dicho cuadro al resultado de multiplicar al Predio Minorista de la Oferta por el volumen de acciones adjudicadas durante los plazos referidos en el citado cuadro.

El ejercicio de la opción de compra *green shoe* devengará comisiones de dirección, de aseguramiento, de colocación y, en su caso, de incentivo. Por su parte, las acciones objeto de colocación en el Tramo de Empleados devengarán comisiones de dirección y aseguramiento, que serán satisfechas por REALIA pero no comisión de colocación.

Las comisiones de aseguramiento de todos los Tramos se dedicarán íntegramente a gastos de estabilización, si fuera necesario.

5º Cesión de Comisiones

Las Entidades Aseguradoras no podrán ceder, total o parcialmente, las comisiones mencionadas, salvo en los casos previstos en los Contratos de Aseguramiento o cuando la cesión se realice a favor de los intermediarios financieros que formen parte de su grupo de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores, de sus agentes debidamente registrados en el Banco de España o de sus representantes debidamente registrados en la CNMV.

6º Precio de Aseguramiento

Será el precio por acción al que las Entidades Aseguradoras se comprometerán a adquirir las acciones sobrantes aseguradas (el “**Precio de Aseguramiento**”).

El Precio de Aseguramiento para todos los Tramos será igual al Precio del Tramo para Inversores Cualificados determinado por la Sociedad de acuerdo con las Entidades Coordinadoras Globales. En el supuesto de que no sea posible la determinación del Precio del Tramo para Inversores Cualificados, conforme a lo previsto en el presente

Folleto, no se otorgará el Contrato de Aseguramiento del Tramo Español para Inversores Cualificados, y se producirá la revocación automática total.

Sólo existirá compromiso en firme de Aseguramiento de las Entidades Aseguradoras cuando éstas otorguen los respectivos Contratos de Aseguramiento.

7º Publicidad no autorizada

En virtud de lo previsto en los Protocolos de Aseguramiento, las Entidades Aseguradoras se obligarán en los Contratos de Aseguramiento a abstenerse, y conseguir que sus Entidades Colocadoras asociadas se abstengan, de realizar en los medios de comunicación publicidad relacionada con la Oferta o su participación en la misma, sin la autorización de la Sociedad y de las Entidades Coordinadoras Globales.

8º Contrato de Aseguramiento del Tramo Internacional

Está previsto que el día 4 de junio de 2007 se firme un Contrato de Aseguramiento Internacional (en adelante el “**Contrato de Aseguramiento Internacional**”), en virtud del cual los Aseguradores del Tramo Internacional se comprometerán a adquirir las acciones aseguradas en dicho Tramo.

Este Contrato de Aseguramiento Internacional se ajustará a las prácticas internacionales habituales en este tipo de ofertas, en cuanto a sus términos y condiciones, incluyendo las declaraciones y garantías formuladas por la Sociedad y los Oferentes y las causas de resolución. El Precio de Aseguramiento para el Tramo Internacional será el Precio del Tramo para Inversores Cualificados.

Las comisiones específicas para el Tramo Internacional son las indicadas en el apartado 4º anterior para el Tramo Español para Inversores Cualificados.

En el supuesto de que no se fijara el Precio del Tramo para Inversores Cualificados en los términos establecidos en el presente Folleto, no se otorgará el Contrato de Aseguramiento del Tramo Internacional, y se producirá la revocación automática total. Ni las Entidades Coordinadoras Globales ni cualquier otra que hubiera sido invitada a suscribir el Contrato de Aseguramiento Internacional, ni las entidades peticionarias de acciones de este Tramo tendrá derecho a reclamar indemnización alguna.

5.4.4. Cuándo se ha alcanzado o se alcanzará el acuerdo de aseguramiento

Con fecha 16 de mayo de 2007 han sido firmados los Protocolos de Aseguramiento del Tramo Minorista y del Tramo Español para Inversores Cualificados. Con fecha 29 de mayo de 2007 está previsto que sea firmado el Contrato de Aseguramiento del Tramo Minorista y, con fecha 4 de junio de 2007, los Contratos de Aseguramiento del Tramo Español para Inversores Cualificados y del Tramo Internacional.

6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN

6.1. Indicación de si los valores ofertados son o serán objeto de una solicitud de admisión a cotización, con vistas a su distribución en un mercado regulado o en otros mercados equivalentes, indicando los mercados en cuestión. Esta

circunstancia debe mencionarse, sin crear la impresión de que se aprobará necesariamente la admisión a cotización. Si se conocen, deben darse las fechas más tempranas en las que los valores se admitirán a cotización

De conformidad con los acuerdos del consejo de administración de REALIA de 12 de abril de 2007, en virtud de la autorización de la Junta General Universal y Extraordinaria de 12 de abril de 2007, se solicitará la admisión a negociación oficial de la totalidad de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como su incorporación en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).

Está previsto que la totalidad de las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación el día 6 de junio de 2007, comprometiéndose REALIA en caso de que la admisión a negociación no se hubiera producido el 22 de junio de 2007, a comunicar a los inversores las razones del retraso mediante la oportuna comunicación a la CNMV.

En caso de que las acciones de REALIA no se hubieran admitido a negociación antes de las 18:00 horas del día 22 de junio de 2007, la Oferta quedará revocada y resuelta en todos sus tramos, siendo entonces de aplicación lo dispuesto en el apartado 5.1.4 anterior.

En este sentido, la Sociedad conoce y acepta someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia de Bolsa y especialmente sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización oficial.

6.2. Todos los mercados regulados o mercados equivalentes en los que, según tenga conocimiento de ello el emisor, estén admitidos ya a cotización valores de la misma clase que los valores que van a ofertarse o admitirse a cotización

Las acciones de REALIA no están actualmente admitidas a negociación en ningún mercado regulado.

6.3. Si, simultáneamente o casi simultáneamente a la creación de los valores para los que se busca la admisión en un mercado regulado, se suscriben o se colocan privadamente valores de la misma clase, o si se crean valores de otras clases para colocación pública o privada, deben darse detalles sobre la naturaleza de esas operaciones y del número y las características de los valores a los cuales se refieren

Al margen de las ventas de acciones que realicen las Entidades Aseguradoras en mercados extranjeros, distintos de España, en régimen de colocación privada y con sujeción a las normas aplicables en dichos mercados extranjeros y a lo previsto en el apartado 5.1.3 anterior, no se colocan privadamente, con carácter simultáneo o casi simultáneo con la presente Oferta, valores de la misma clase que las acciones.

6.4. Detalles de las entidades que tienen un compromiso firme de actuar como intermediarios en la negociación secundaria, aportando liquidez a través de las órdenes de oferta y demanda y descripción de los principales términos de su compromiso

Ninguna entidad tiene compromiso en firme alguno de actuar como intermediarios en la negociación secundaria, aportando liquidez al valor mediante la introducción de órdenes de compra y venta en el mercado.

6.5. Estabilización: en los casos en que un emisor o un accionista vendedor haya concedido una opción de sobre-adjudicación o se prevé que puedan realizarse actividades de estabilización de precios en relación con la oferta

De acuerdo con lo indicado en el apartado 5.2.5 anterior, parte de los Oferentes tienen previsto conceder a las Entidades Coordinadoras Globales, actuando por cuenta de las Entidades Aseguradoras de los Tramos para Inversores Cualificados, una opción de compra *green shoe* sobre 11.933.179 acciones de REALIA.

En conexión con esta Oferta, a partir de la fecha de admisión a negociación de las acciones de REALIA, inclusive, y durante los 30 días naturales siguientes, los agentes de estabilización que designe REALIA (los “**Agentes de Estabilización**”) podrán realizar operaciones de estabilización en el Mercado Continuo, por cuenta de las Entidades Aseguradoras de los Tramos para Inversores Cualificados y siguiendo las prácticas internacionales habituales para estas operaciones de oferta internacional de acciones.

Dichas prácticas de estabilización tienen por objeto permitir al mercado absorber gradualmente el flujo extraordinario de órdenes de venta (*flow back*) de acciones que habitualmente suele producirse con posterioridad a una oferta pública y apoyar el precio de mercado de dichas acciones.

A tal efecto, los Agentes de Estabilización podrán realizar una sobreadjudicación de acciones al Tramo Internacional y al Tramo Español para Inversores Cualificados, que será cubierta por las propias Entidades Aseguradoras, mediante un préstamo de valores o mediante el ejercicio de la opción de compra *green shoe* descrita en el apartado 5.2.5. de la presente Nota sobre las Acciones.

Conforme a las prácticas internacionales que suelen ser seguidas, aunque sin suponer obligación o compromiso alguno al respecto, las Entidades Aseguradoras de los Tramos para Inversores Cualificados suelen atender los excesos de demanda tomando valores prestados (o adquiriendo la disponibilidad sobre los valores en virtud de títulos diversos) de accionistas, por un importe igual al de la opción de compra *green shoe*. Dichos préstamos de valores suelen tener una duración similar a la de la opción de compra *green shoe*. La posición deudora de valores asumida por los sindicatos aseguradores suele cubrirse a través de la adquisición de estos valores en Bolsa, lo que podría favorecer, en su caso, la estabilización de la cotización de la acción o, directamente, mediante el ejercicio de la opción de compra *green shoe*.

6.5.1. El hecho de que pueda realizarse la estabilización, de que no hay ninguna garantía de que se realice y que puede detenerse en cualquier momento

No existe ninguna obligación del Agente de Estabilización frente a la Sociedad, o los inversores, de atender los excesos de demanda que puedan producirse en la presente Oferta, ni de llevar a cabo las prácticas de estabilización antes referidas, ni de ejercitar la opción de compra *green shoe*. La descripción de estas prácticas se ha realizado a efectos meramente ilustrativos de las prácticas internacionales, siendo el Agente de Estabilización libre para definir el procedimiento que considere más adecuado a los efectos señalados.

6.5.2. Principio y fin del periodo durante el cual puede realizarse la estabilización

De acuerdo con lo indicado anteriormente, las prácticas de estabilización podrán llevarse a cabo, a partir de la fecha de admisión a negociación de las acciones de REALIA (prevista para el 6 de junio de 2007), inclusive, y durante los 30 días naturales siguientes.

6.5.3. Identidad de la entidad que dirija la estabilización para cada jurisdicción pertinente, a menos que no se conozca en el momento de la publicación

REALIA designará al Agente de Estabilización, cuya identidad será comunicada a la CNMV con anterioridad al inicio del periodo de estabilización. De acuerdo con lo previsto en el Reglamento CE 2273/2003 de la Comisión Europea, la entidad que realice la estabilización notificará a la CNMV los detalles de todas las operaciones de estabilización a más tardar al final de la séptima sesión diaria del mercado a contar desde el día siguiente a la fecha de ejecución de dichas operaciones e informará al público, en el plazo de una semana desde el final del periodo de estabilización de lo siguiente:

- a) si se ha realizado o no la estabilización;
- b) la fecha de comienzo de la estabilización;
- c) la fecha en que se haya producido por última vez la estabilización;
- d) la gama de precios en la que se haya efectuado la estabilización, para cada una de las fechas durante las cuales se efectuaron las operaciones de estabilización.

6.5.4. El hecho de que las operaciones de estabilización puedan dar lugar a un precio de mercado más alto del que habría de otro modo

Las prácticas de estabilización pueden dar lugar a un precio de mercado más alto del que habría en caso de no llevarse a cabo las mismas.

7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES

7.1. Nombre y dirección profesional de la persona o de la entidad que se ofrece a vender los valores, naturaleza de cualquier cargo u otra relación importante que los vendedores hayan tenido en los últimos tres años con el emisor o con cualquiera de sus antecesores o personas vinculadas

Los accionistas que han decidido adherirse a la Oferta (los “**Oferentes**”) son los siguientes:

Nombre del Oferentes	Dirección profesional	Relación con la Sociedad
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (“FCC”)	Federico Salmón, 13 28016 Madrid	Tiene 5 representantes en el Consejo de Administración
Corporación Financiera Hispánica, S.A.	Federico Salmón, 13 28016 Madrid	Pertenece al grupo FCC y, por tanto, está representada en el Consejo de Administración
Grucycsa, S.A.	Torre Picasso, 42 28020 Madrid	Pertenece al grupo FCC y, por tanto, está representada en el Consejo de Administración
CAJA MADRID	Paseo de la Castellana, 189 28046 Madrid	Tiene 3 representantes en el Consejo de Administración
Iberpistas, S.A.C.E. ⁽¹⁾	Pío Baroja, 6 28009 Madrid	

(1) Sociedad 100% participada por Abertis Infraestructuras, S.A.

Respecto del Tramo de Empleados, REALIA adquirirá de los Oferentes en la Fecha de Operación al Precio Minorista de la Oferta el número de acciones que sean definitivamente adjudicadas en dicho tramo para su inmediata reventa a los empleados adjudicatarios de acciones al Precio de Venta a Empleados (equivalente al Precio del Minorista), liquidando a los Oferentes el precio de compra de las citadas acciones en la Fecha de Liquidación de la Oferta.

7.2. Número y clase de los valores ofertados por cada uno de los tenedores vendedores de valores

Los accionistas que han decidido adherirse a la Oferta, tal y como se ha mencionado en el apartado 7.1 anterior, son los siguientes, con indicación del número de acciones ofrecidas (todas ellas de una misma clase) por cada uno de los Oferentes:

Nombre del Oferente	Número de acciones titularidad de los Oferentes antes de la Oferta	Número de acciones ofrecidas inicialmente	% capital después de la Oferta ⁽¹⁾	Número de acciones ofrecidas <i>green shoe</i>	% capital después de la Oferta ⁽²⁾
RB Business Holding, S.L. ⁽³⁾	141.461.924	0	51,00	0	51,00

Nombre del Oferente	Número de acciones titularidad de los Oferentes antes de la Oferta	Número de acciones ofrecidas inicialmente	% capital después de la Oferta ⁽¹⁾	Número de acciones ofrecidas <i>green shoe</i>	% capital después de la Oferta ⁽²⁾
FCC	51.996.824	47.269.840	1,70	4.726.984	0
Corporación Financiera Hispánica, S.A. (Grupo FCC)	12.221.523	11.110.475	0,40	1.111.048	0
Grucycsa, S.A. (Grupo FCC)	1.414.140	1.285.582	0,05	128.558	0
CAJA MADRID	65.632.484	59.665.895	2,15	5.966.589	0
Iberpistas, S.A.C.E.	1.162.356	1.162.356	0	0	0
Total	273.889.251	120.494.148	55,30	11.933.179	51,00

- (1) Asumiendo que no se ejerce la opción de compra *green shoe*.
- (2) Asumiendo que se ejerce íntegramente la opción de compra *green shoe*.
- (3) Tal como se hace referencia en el apartado 18.4 del Documento de Registro, FCC y CAJA MADRID han aportado a RB Business Holding, S.L. el 51% de las acciones de REALIA, es decir, la totalidad de las acciones de su propiedad que no son objeto de la Oferta. FCC y CAJA MADRID son titulares del 50% cada uno de las acciones de RB Business Holding, S.L.

7.3. Compromisos de no disposición (*lock-up agreements*)

En los Contratos de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista y de los Tramos para Inversores Cualificados, REALIA y los Oferentes se comprometerán a no emitir, ofrecer, vender, acordar la venta o de cualquier otro modo disponer, directa o indirectamente, ni realizar cualquier transacción que pudiera tener un efecto económico similar a la emisión o venta, o al anuncio de la emisión o venta, de acciones de REALIA o valores convertibles o canjeables o cualesquiera otros instrumentos que pudieran dar derecho a la suscripción o adquisición de acciones de REALIA, incluso mediante transacciones con derivados, desde la firma de los respectivos Contratos de Aseguramiento hasta 180 días después de la fecha de admisión a cotización de las acciones de REALIA, prevista para el día 6 de junio de 2007, salvo que medie autorización por escrito de las Entidades Coordinadoras Globales.

REALIA y los Oferentes, según el caso, podrán transmitir acciones de REALIA durante el periodo de vigencia del compromiso de no disposición (*lock up*) como consecuencia de:

- (i) el préstamo de valores a conceder a las Entidades Coordinadoras Globales para la sobreadjudicación de acciones en los Tramos para Inversores Cualificados de la Oferta;
- (ii) el ejercicio de la opción de compra *green shoe* a otorgar en los Contratos de Aseguramiento de los Tramos para Inversores Cualificados;

- (iii) las transmisiones realizadas en el contexto de eventuales ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el 100% del capital social REALIA;
- (iv) las transmisiones realizadas por los Oferentes a REALIA en el contexto del Tramo de Empleados;
- (v) las transmisiones de acciones o concesión de opciones sobre acciones que pudiera realizar REALIA con motivo del establecimiento, en su caso, de sistemas de retribución para administradores y directivos referenciados al valor de las acciones de la Sociedad; y
- (vi) las transmisiones de acciones a sociedades de sus respectivos grupos, según los criterios que establece el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores, siempre que las entidades adquirentes de las acciones acepten expresamente quedar sometidos al presente compromiso de no disposición (*lock up*) por el periodo restante.

8. GASTOS DE LA EMISIÓN/OFERTA

8.1. Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la emisión/Oferta

Los gastos de la Oferta (sin incluir IVA) son los que se citan a continuación con carácter meramente indicativo dada la dificultad de precisar su importe definitivo a la fecha de elaboración del presente Folleto:

Gastos	(en euros)
Comisión de dirección, aseguramiento, colocación e incentivo ^{(1) (2)}	31.810.455
Tarifas y cánones de las Bolsas españolas ⁽³⁾	67.000
Tasas de la CNMV ⁽³⁾	66.356,10
Tasas de Iberclear ⁽³⁾	30.000
Gastos legales y otros (notaría, registro, publicidad legal y comercial, asesoramiento jurídico, auditores, comisión de agencia, etc.) ⁽³⁾	5.200.000
TOTAL	37.173.811,1

- (1) Las comisiones se han calculado con las mismas asunciones e hipótesis indicadas en el apartado 5.4.3 anterior.
- (2) Estos gastos serán asumidos por los Oferentes.
- (3) Estos gastos serán asumidos en su integridad por la Sociedad.

9. DILUCIÓN

9.1. Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la Oferta

Teniendo en cuenta que la Oferta es una oferta pública de venta, no procede hablar de dilución.

9.2. En el caso de una oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la nueva Oferta

No procede.

10. INFORMACIÓN ADICIONAL

10.1. Si en la nota sobre los valores se menciona a los asesores relacionados con una emisión, una declaración de la capacidad en que han actuado los asesores

Además de las Entidades Coordinadoras Globales, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento en relación con la Oferta objeto del presente Folleto Informativo:

- a) Uría, Menéndez y Cía. Abogados, S.C., despacho encargado del asesoramiento legal en derecho español de REALIA.
- b) Sullivan & Cromwell LLP, despacho encargado del asesoramiento legal en derecho estadounidense de REALIA.
- c) Cuatrecasas Abogados, S.R.L., despacho encargado del asesoramiento legal en derecho español de las Entidades Aseguradoras. Cuatrecasas Abogados, S.R.L. ha asesorado asimismo a FCC y a Caja Madrid en cuestiones de gobierno corporativo de REALIA.
- d) Davis Polk & Wardwell, despacho encargado del asesoramiento legal en derecho estadounidense de las Entidades Aseguradoras.
- e) Deloitte, S.L., auditores de cuentas de REALIA.

10.2. Indicación de otra información de la nota sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe. Reproducción del informe o, con el permiso de la autoridad competente, un resumen del mismo

No procede.

10.3. Cuando en la Nota sobre los valores se incluya una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de esas personas, dirección profesional, cualificaciones e interés importante en el emisor, según proceda. Si el informe se presenta a petición del emisor, una declaración de que se incluye dicha declaración o informe, la forma y el contexto en que se incluye, con el consentimiento de la persona que haya autorizado el contenido de esa parte de la Nota sobre los valores

No procede.

10.4. En los casos en que la información proceda de un tercero, proporcionar una confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que el emisor tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir

de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa. Además, el emisor debe identificar la fuente o fuentes de la información

No procede.

IV. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

(ANEXO I DEL REGLAMENTO (CE) N° 809/2004 DE LA COMISIÓN DE 29 DE ABRIL DE 2004)

1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1. Identificación de las personas responsables del Documento de Registro

D. Ignacio Bayón Mariné y D. Mariano Pérez Claver, en su calidad de apoderados mancomunados de REALIA BUSINESS, S.A. (“**REALIA**”, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”), y en su nombre y representación, en virtud de las facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 12 de abril de 2007, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas celebrada el 12 de abril de 2007, asumen la responsabilidad por el contenido del presente documento de registro (el “**Documento de Registro**”) del folleto informativo de la Oferta (el “**Folleto**”).

1.2. Declaración de las personas responsables del Documento de Registro

D. Ignacio Bayón Mariné y D. Mariano Pérez Claver, declaran que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información sobre el Emisor contenida en el Folleto es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. AUDITORES DE CUENTAS

2.1. Nombre y dirección de los auditores del Emisor para el periodo cubierto por la información financiera histórica (así como su afiliación a un colegio profesional)

Las cuentas anuales consolidadas de REALIA correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2004, bajo Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en España (“**PCGAE**”), y a 31 de diciembre de 2005 y 2006, preparadas conforme a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (“**NIIF**”), y las individuales de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2004, 2005 y 2006, bajo PCGAE, han sido objeto de informe de auditoría emitido por DELOITTE, S.L. (“**Deloitte**”), domiciliada en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso 1, Torre Picasso, provista de C.I.F. número B-79.104.469 e inscrita en el R.O.A.C. con el número S0665 y en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 13.650, Folio 188, Sección 8ª, Hoja M-54.414.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 20.6 posterior del presente Documento de Registro, los balances de situación y las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas del grupo REALIA correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2007, han sido objeto de revisión limitada por Deloitte.

2.2. Si los auditores han renunciado, han sido apartados de sus funciones o no han sido redesignados durante el periodo cubierto por la información financiera histórica, proporcionarán los detalles si son importantes

Deloitte no ha renunciado ni ha sido apartado de sus funciones durante los ejercicios 2004, 2005 y 2006, periodo cubierto por la información financiera histórica. La Junta General de Accionistas de la Sociedad de 4 de junio de 2003 designó a Deloitte como auditor de las cuentas anuales individuales y consolidadas de REALIA por un periodo de tres (3) años a contar desde el comienzo del ejercicio social 2003. Asimismo, la Junta General de Accionistas de la Sociedad de 27 de junio de 2006 reeligió a Deloitte como auditor de las cuentas anuales individuales y consolidadas de REALIA para el ejercicio social 2006. Finalmente, la Junta General de Accionistas de la Sociedad de 12 de abril de 2007 reeligió a Deloitte como auditor de las cuentas anuales individuales y consolidadas de REALIA para el ejercicio social 2007.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

3.1. Información financiera histórica seleccionada relativa al Emisor, que se presentará para cada ejercicio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica, y cualquier periodo financiero intermedio subsiguiente, en la misma divisa que la información financiera

Toda la información contenida en este capítulo se expresa en miles de euros, salvo que se indique lo contrario. La información financiera contenida en el presente apartado se expresa de acuerdo con NIIF.

• **Balances de situación consolidados**

Las siguientes tablas contienen las magnitudes financieras más relevantes de los balances de situación del grupo REALIA, a nivel consolidado, correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2004, 2005 y 2006, auditadas por Deloitte.

Balances de situación consolidados 2006-2004

(En miles de euros excepto porcentajes)

ACTIVO	2006	2005	% Variac.	2004	% Variac.
Activos no corrientes (1)	2.141.806	772.588	177%	740.731	4%
Activos corrientes (2)	1.420.867	1.238.112	15%	1.066.165	16%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	34.027	26.827	27%	36.399	(26)%
TOTAL ACTIVO	3.596.700	2.037.527	77%	1.843.295	11%

(1) Se obtiene sumando en el Balance Consolidado detallado del apartado 20.1 del presente Documento de Registro el Total activo no corriente con Activos no corrientes para la venta y de actividades interrumpidas.

(2) Se obtiene restándole en el Balance Consolidado detallado del apartado 20.1 del presente Documento de Registro al Total activo corriente el Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Balances de situación consolidados 2006-2004

(En miles de euros excepto porcentajes)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2006	2005	% Variac.	2004	% Variac.
Capital social, Reservas y Minoritarios (1)	887.378	719.367	23%	632.410	14%
Deuda no corriente (2)	562.470	611.841	(8)%	463.673	32%
Provisiones (3)	32.096	26.491	21%	25.961	2%
Deuda corriente (4)	2.114.756	679.828	211%	721.251	(6)%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	3.596.700	2.037.527	77%	1.843.295	11%

- (1) Coincide con el Total patrimonio neto del Balance Consolidado detallado del apartado 20.1 del presente Documento de Registro.
- (2) Se obtiene sumando en el Balance Consolidado detallado del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, las partidas que se refieren a pasivos no corrientes exceptuando las Provisiones no corrientes e incluyendo las disponibles para la venta.
- (3) Resulta de sumar en el Balance Consolidado detallado del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, Provisiones no corrientes con Provisiones corrientes.
- (4) Se obtiene sumando en el Balance Consolidado detallado del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, las partidas que se refieren a pasivos corrientes exceptuando las Provisiones corrientes.

- Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas**

La siguiente tabla contiene las magnitudes financieras más relevantes de las cuentas de pérdidas y ganancias del grupo REALIA, a nivel consolidado, correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2004, 2005 y 2006, auditadas por Deloitte.

Cuentas de pérdidas y ganancias					
(En miles de euros, excepto porcentajes)	2006	2005	% Variac.	2004	% Variac.
Total Ingresos (1)	817.375	676.895	21%	593.305	14%
Costes Operativos (2)	(500.220)	(402.163)	24%	(359.947)	12%
Margen bruto	317.155	274.732	15%	233.358	18%
% sobre total ingresos	39%	41%		39%	
Gastos Generales (3)	(27.718)	(23.928)	16%	(22.818)	5%
EBITDA	289.437	250.804	15%	210.540	19%
% sobre total ingresos	35%	37%		35%	
Amortización / Provisiones (4)	(22.888)	(14.985)	53%	(18.110)	(17)%
Beneficio de explotación	266.549	235.819	13%	192.430	23%
% sobre total ingresos	33%	35%		32%	
Resultado Financiero	(41.482)	(20.757)	100%	(22.782)	(9)%
Otros beneficios / pérdidas (5)	33.362	7.790	328%	8.379	(7)%

Cuentas de pérdidas y ganancias					
(En miles de euros, excepto porcentajes)	2006	2005	% Variac.	2004	% Variac.
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas	258.429	222.852	16%	178.027	25%
Impuestos sobre las ganancias	(82.429)	(65.532)	26%	(60.070)	9%
Resultado del ejercicio	176.000	157.320	12%	117.957	33%
Intereses minoritarios	(15.129)	(20.040)	(25)%	(12.211)	64%
Resultados atribuibles a los Accionistas de la Sociedad Dominante	160.871	137.280	17%	105.746	30%
% sobre total ingresos	20%	20%		18%	

(1)	Se obtiene sumando en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, el Importe neto de la cifra de negocios, Otros ingresos y los Resultados por venta de patrimonio inmobiliario.
(2)	Se obtiene sumando en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, los Aprovisionamientos, la Variación de existencias y su parte correspondiente de Otros gastos externos.
(3)	Se obtiene sumando en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, los Gastos de personal y su parte correspondiente de Otros gastos externos.
(4)	Se obtiene sumando en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, la Dotación a la amortización y las Variaciones de las provisiones de tráfico.
(5)	Se obtiene sumando en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, los Resultados de entidades valoradas por el método de participación, el Resultado por (deterioro) / Reversión de inmovilizado inmaterial e intangible, las Diferencias de cambio y Otros beneficios / pérdidas.

● **Segmentos de negocio**

La siguiente tabla muestra el importe neto de la cifra de negocios y los diferentes resultados de cada una de las líneas de actividad o segmentos de negocio del grupo REALIA, durante los ejercicios 2004, 2005 y 2006.

	(En miles de euros)			Segmentos											
	Alquileres de patrimonio en renta			Venta de promociones inmobiliarias y suelo			Servicios			Ajustes y otros (1)			Total Grupo		
	2006	2005	2004	2006	2005	2004	2006	2005	2004	2006	2005	2004	2006	2005	2004
INGRESOS															
Patrimonio:															
Oficinas	122.348	88.641	80.880	-	-	-	-	-	-	-	-	-	122.348	88.641	80.880
Comercial	18.526	16.994	16.787	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.526	16.994	16.787
Otros	17.213	10.104	1.738	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.213	10.104	1.738
Promoción:															
Inmobiliaria	-	-	-	458.882	411.530	409.758	-	-	-	(35)	(46)	(221)	458.847	411.484	409.537
Solares	-	-	-	187.084	137.073	74.219	-	-	-	-	-	-	187.084	137.073	74.219
Servicios	-	-	-	-	-	-	18.754	19.007	14.791	(5.397)	(6.408)	(4.647)	13.357	12.599	10.144
Ingresos de explotación (2)	158.087	115.739	99.405	645.966	548.603	483.977	18.754	19.007	14.791	(5.432)	(6.454)	(4.868)	817.375	676.895	593.305
RESULTADOS															
Margen Bruto	128.604	99.681	80.889	186.261	171.233	149.027	2.290	3.787	3.449	-	31	(7)	317.155	274.732	233.358
EBITDA (3)	123.067	96.354	77.697	165.721	152.692	131.478	649	1.728	1.372	-	30	(7)	289.437	250.804	210.540
EBIT (4)	102.743	78.617	59.882	163.351	155.619	131.409	455	1.583	1.139	-	-	-	266.549	235.819	192.430
Participación del resultado en empresas asociadas	-	-	-	(624)	(244)	(6)	-	-	-	-	-	-	(624)	(244)	(6)
Resultado venta cartera	-	-	-	-	8.453	8.443	2.925	-	-	-	-	-	2.925	8.453	8.443
Reversión de inmov. material	28.325	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28.325	-	-
Gastos financieros	(30.685)	(10.396)	(12.695)	(15.228)	(13.697)	(10.443)	(193)	(83)	(176)	-	-	-	(46.106)	(24.176)	(23.314)
Resultados antes de impuestos	104.904	69.810	47.368	150.335	151.530	129.699	3.190	1.512	960	-	-	-	258.429	222.852	178.027
Impuestos sobre beneficios	(28.080)	(19.332)	(16.864)	(53.783)	(45.704)	(42.847)	(566)	(496)	(359)	-	-	-	(82.429)	(65.532)	(60.070)
Minoritarios y otros	9.682	15.214	8.221	5.447	4.828	3.990	-	(2)	-	-	-	-	15.129	20.040	12.211
Resultado del segmento	67.142	35.264	22.283	91.104	100.998	82.862	2.625	1.018	601	-	-	-	160.871	137.280	105.746

- (1) Recoge principalmente los efectos de los ajustes derivados de la consolidación del grupo REALIA.
- (2) Los ingresos de explotación incluyen el importe neto de la cifra de negocios, otros ingresos y resultados por venta de patrimonio inmobiliario.
- (3) El EBITDA incluye el importe de los ingresos de explotación más la variación de existencias menos el coste de las ventas, entendido como aprovisionamientos, gastos de personal y otros gastos externos.
- (4) EBIT es el EBITDA después de la dotación a la amortización y las variaciones de las provisiones de tráfico.

• Principales ratios financieros consolidados

La siguiente tabla muestra los principales ratios financieros consolidados del grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2004, 2005 y 2006:

Ratios	2006	2005	2004
Total Patrimonio Neto / Total pasivo + Patrimonio Neto	24,67%	35,3%	34,3%
Loan-to-value (1)	28,1%	17,6%	16,9%
Deuda financiera neta / EBITDA	6,21	2,60	2,59
Deuda financiera neta / Total Patrimonio Neto	2,03	0,91	0,86
Rotación de existencias (miles de euros) (2)	32,00	33,37	32,66

- (1) Se entiende como el cociente entre la cifra de deuda financiera neta consolidada y la cifra de GAV consolidado, de acuerdo con la valoración de CB Richard Ellis.
- (2) Cociente entre las existencias al inicio del periodo y el coste de las ventas del periodo en cuestión, multiplicado por los 12 meses del año.

3.2. Si se proporciona información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios, también se proporcionarán datos comparativos del mismo periodo del ejercicio anterior, salvo que el requisito para la información comparativa del balance se satisfaga presentando la información del balance final del ejercicio

A continuación se presenta la información financiera seleccionada intermedia correspondiente al periodo finalizado a 31 de marzo de 2007.

• Balances de situación consolidados

Las siguientes tablas contienen las magnitudes financieras más relevantes del balance de situación del grupo REALIA, a nivel consolidado, correspondientes a 31 de marzo de 2007, que han sido objeto de revisión limitada por Deloitte.

Balances de situación consolidados 1T 2007-2006			
(En miles de euros excepto porcentajes)			
ACTIVO	1T 2007	31/12/2006	% Variac.
Activos no corrientes (1)	2.154.115	2.141.806	1%
Activos corrientes (2)	1.478.273	1.420.867	4%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	38.649	34.027	14%
TOTAL ACTIVO	3.671.037	3.596.700	2%

- (1) Se obtiene sumando en el Balance Consolidado detallado del apartado 20.6.1 del presente Documento de Registro el Total activo no corriente con Activos no corrientes para la venta y de actividades interrumpidas.
- (2) Se obtiene restándole en el Balance Consolidado detallado del apartado 20.6.1 del presente Documento de Registro al Total activo corriente el Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Balances de situación consolidados 1T 2007-2006			
(En miles de euros excepto porcentajes)			
PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1T 2007	31/12/2006	% Variac.
Capital social, Reservas y Minoritarios (1)	886.640	887.378	0%
Deuda no corriente (2)	703.407	562.470	25%
Provisiones (3)	31.804	32.096	(1%)
Deuda corriente (4)	2.049.186	2.114.756	(3%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	3.671.037	3.596.700	2%

- (1) Coincide con el Total patrimonio neto del Balance Consolidado detallado del apartado 20.6.1 del presente Documento de Registro.
- (2) Se obtiene sumando en el Balance Consolidado detallado del apartado 20.6.1 del presente Documento de Registro las partidas que se refieren a pasivos no corrientes exceptuando las Provisiones no corrientes e incluyendo las disponibles para la venta.
- (3) Resulta de sumar en el Balance Consolidado detallado del apartado 20.6.1 del presente Documento de Registro Provisiones no corrientes con Provisiones corrientes.
- (4) Se obtiene sumando en el Balance Consolidado detallado del apartado 20.6.1 del presente Documento de Registro las partidas que se refieren a pasivos corrientes exceptuando las Provisiones corrientes.

• Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas

La siguiente tabla contiene las magnitudes financieras más relevantes de las cuentas de pérdidas y ganancias del grupo REALIA, a nivel consolidado, correspondientes a 31 de marzo de 2007, que han sido objeto de revisión limitada por Deloitte.

Cuentas de pérdidas y ganancias			
(En miles de euros, excepto porcentajes)			
	1T 2007	1T 2006	% Variac.
Total Ingresos (1)	210.179	217.186	(3%)
Costes Operativos (2)	(95.558)	(127.069)	(25%)
Margen bruto	114.621	90.117	(27%)
% sobre total ingresos	55%	41%	31%
Gastos Generales (3)	(8.357)	(6.102)	37%
EBITDA	106.264	84.015	26%
% sobre total ingresos	51%	39%	31%
Amortización / Provisiones (4)	(7.457)	(3.743)	99%
Beneficio de explotación	98.807	80.272	23%
% sobre total ingresos	47%	37%	27%
Resultado Financiero	(18.438)	(5.119)	260%
Otros beneficios / pérdidas (5)	(368)	(99)	272%
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas	80.001	75.054	7%
Resultado de actividades interrumpidas	(381)	(1.496)	100%
Impuestos sobre las ganancias	(24.641)	(23.721)	4%

Cuentas de pérdidas y ganancias			
(En miles de euros, excepto porcentajes)	1T 2007	1T 2006	% Variac.
Resultado del ejercicio	54.979	49.837	10%
Intereses minoritarios	13.121	6.175	112%
Resultados atribuibles a los Accionistas de la Sociedad Dominante	41.858	43.662	(4%)
% sobre total ingresos	20%	20%	0%

- (1) Se obtiene sumando en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias detallada del apartado 20.6.1 del presente Documento de Registro el Importe neto de la cifra de negocios, Otros ingresos y los Resultados por venta de patrimonio inmobiliario.
- (2) Se obtiene sumando en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias detallada del apartado 20.6.1 del presente Documento de Registro, los Aprovisionamientos, la Variación de existencias y su parte correspondiente de Otros gastos externos.
- (3) Se obtiene sumando en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias detallada del apartado 20.6.1 del presente Documento de Registro, los Gastos de personal y su parte correspondiente de Otros gastos externos.
- (4) Se obtiene sumando en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias detallada del apartado 20.6.1 del presente Documento de Registro la Dotación a la amortización y las Variaciones de las provisiones de tráfico.
- (5) Se obtiene sumando en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias detallada del apartado 20.6.1 del presente Documento de Registro los Resultados de entidades valoradas por el método de participación, el Resultado por (deterioro) / Reversión de inmovilizado inmaterial e intangible, las Diferencias de cambio y Otros beneficios / pérdidas.

● Segmentos de negocio

La siguiente tabla muestra el importe neto de la cifra de negocios y los diferentes resultados de cada una de las líneas de actividad o segmentos de negocio del grupo REALIA, a 31 de marzo de 2007.

(En miles de euros)		Segmentos		
	Alquileres de patrimonio en renta	Venta de promociones inmobiliarias y suelo	Otros (1)	Total Grupo
	1T 2007	1T 2007	1T 2007	1T 2007
INGRESOS				
Patrimonio:				
Oficinas	34.023	-	-	34.023
Comercial	4.610	-	-	4.610
Otros	430	-	-	430
Promoción:				
Inmobiliaria	-	33.858	-	33.858
Solares	-	137.258	-	137.258
Servicios	-	-	-	-
Ingresos de explotación (2)	39.063	171.116	-	210.179
RESULTADOS				
Margen Bruto	30.543	83.240	840	114.623
EBITDA (3)	28.199	77.226	840	106.266
EBIT (4)	21.261	76.706	840	98.807
Participación del resultado en empresas asociadas	-	(415)	-	-415

(En miles de euros)	Segmentos			
	Alquileres de patrimonio en renta	Venta de promociones inmobiliarias y suelo	Otros (1)	Total Grupo
	1T 2007	1T 2007	1T 2007	1T 2007
Resultado venta cartera	-	-	-	-
Otros beneficios y pérdidas	-	48	-	48
Gastos financieros	(7.622)	(12.772)	-	(20.394)
Resultados antes de impuestos	9.547	69.614	840	80.001
Resultado de actividades interrumpidas	-	-	(381)	(381)
Impuestos sobre beneficios	(2.659)	(21.982)	-	(24.641)
Minoritarios y otros	2.426	10.695	-	13.121
Resultado del segmento	4.462	36.937	459	41.858

- (1) Recoge principalmente los efectos de los ajustes derivados de la consolidación del grupo REALIA.
- (2) Los ingresos de explotación incluyen el importe neto de la cifra de negocios, otros ingresos y resultados por venta de patrimonio inmobiliario.
- (3) El EBITDA incluye el importe de los ingresos de explotación más la variación de existencias menos el coste de las ventas, entendido como aprovisionamientos, gastos de personal y otros gastos externos.
- (4) EBIT es el EBITDA después de la dotación a la amortización y las variaciones de las provisiones de tráfico.

• Principales ratios financieros consolidados

La siguiente tabla muestra los principales ratios financieros consolidados del grupo REALIA, a 31 de marzo de 2007.

Ratios	1T 2007
Total Patrimonio Neto / Total pasivo + Patrimonio Neto	24,15%
Loan-to-value (1)	26,9%
Deuda financiera neta / EBITDA	4,45 (2)
Deuda financiera neta / Total Patrimonio Neto	2,13
Rotación de existencias (miles de euros) (3)	46,03 (2)

- (1) Se entiende como el cociente entre la cifra de deuda financiera neta consolidada y la cifra de GAV consolidado, de acuerdo con la valoración de CB Richard Ellis.
- (2) Anualizado.
- (3) Cociente entre las existencias al inicio del periodo y el coste de las ventas del periodo en cuestión, multiplicado por los 12 meses del año.

4. FACTORES DE RIESGO

Véase el apartado 1 del capítulo II (Factores de Riesgo) del presente Folleto.

5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

5.1. Historial y evolución del Emisor

5.1.1. Nombre legal y comercial del Emisor

La denominación social completa del Emisor es “REALIA BUSINESS, S.A.”, según se establece en el artículo 1º de sus Estatutos Sociales. La Sociedad opera comercialmente bajo la denominación “REALIA”.

5.1.2. Lugar de registro del Emisor y número de registro

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 12.429, Sección 8ª, Folio 146 y Hoja M-197.745, inscripción 1ª.

5.1.3. Fecha de constitución y periodo de actividad del Emisor, si no son indefinidos

La Sociedad fue constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura de fecha 14 de agosto de 1997, bajo el nombre de Produsa Este, S.L. otorgada ante el Notario de Madrid, D. Gerardo Muñoz de Dios con el número 5.317 de su protocolo, como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos y Financieros, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. La Sociedad se transformó en sociedad anónima en virtud de escritura de fecha 13 de abril de 2000, otorgada ante el Notario de Madrid D. José Luis Martínez Gil con el número 1.294 de su protocolo.

El objeto social de REALIA está incluido en el artículo 4º de sus Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

“Artículo 4º.- Objeto

Constituye el objeto social de la Sociedad:

- 1. La adquisición, enajenación, gravamen, arrendamiento, administración, promoción, construcción, urbanización, parcelación y explotación, por cualquier título admitido en derecho, de toda clase de bienes inmuebles, rústicos o urbanos.*
- 2. Servicios de estudio, asesoramiento, administración y gestión, para terceros, de solares, terrenos, conjuntos residenciales, urbanizaciones o promociones inmobiliarias y, en general, de toda clase de bienes inmuebles.*
- 3. El estudio, proyecto, adquisición, cesión, enajenación, construcción, promoción, asesoramiento, administración, gestión, explotación en arrendamiento o en cualquier forma, de centros comerciales, recreativos y de ocio.*
- 4. La prestación de servicios técnicos de ingeniería, incluidos proyectos estudios e informes, así como la realización de estudios de preinversión, controles de calidad, auditorías internas y explotación electrónica de datos.*

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas tanto en España como en el extranjero, bien sea directamente por parte de la Sociedad, bien de forma indirecta, total o parcialmente, mediante la titularidad de acciones o participaciones en empresas con objeto idéntico o análogo. La participación comprenderá tanto la suscripción, compra o adquisición por cualquier medio válido en Derecho, de Títulos o valores mercantiles, que confieran una participación en el capital social, o en los beneficios de dichas Sociedades, como toda modalidad de asociación entre empresas.

El ámbito de su actividad se extenderá a todo el territorio nacional, pudiendo operar en el extranjero previo cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa vigente.”

5.1.4. Domicilio y personalidad jurídica del Emisor, legislación conforme a la cual opera, país de constitución, y dirección y número de teléfono de su domicilio social (o lugar principal de actividad empresarial si es diferente de su domicilio social)

La Sociedad tiene su domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, número 216, 28046, y su número de teléfono es el + (34) 91 353 44 00.

La Sociedad, de nacionalidad española, tiene carácter mercantil y reviste la forma jurídica de Sociedad Anónima. En consecuencia, está sujeta a la regulación establecida por la Ley de Sociedades Anónimas y demás legislación concordante.

La Sociedad no está sujeta a una regulación específica. No obstante, las actividades desarrolladas por la Sociedad están sujetas a la legislación aplicable a su rama de actividad que se resume a continuación:

Derecho Inmobiliario General

En caso de división horizontal de un edificio de oficinas o viviendas o de un centro comercial (que deberá formalizarse en escritura pública), será aplicable la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril. En cuanto a los contratos de arrendamiento, éstos se someten a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos y, supletoriamente, al Código Civil, siendo la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil aplicable en relación con los procedimientos judiciales sobre arrendamientos urbanos.

En cuanto a la legislación en materia de construcción, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, recientemente completada por el “Código Técnico de la Edificación” aprobado mediante el Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, impone determinadas obligaciones y responsabilidades a los promotores de edificaciones en su condición de agentes de la edificación.

Asimismo, son aplicables, entre otras normas, la Ley 57/1968, de 27 de julio que impone ciertas obligaciones en el caso de entrega de cantidades por los adquirentes de forma anticipada a la entrega de las edificaciones, la Ley 10/1998, de 21 de abril, sobre residuos (en sus artículos 27 y 28) y el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, relativo a la contaminación del suelo, así como, adicionalmente, normativa especial en materia de

seguridad y salud en el trabajo y normativa relativa a la prevención del blanqueo de capitales.

Derecho Urbanístico

Cualquier desarrollo inmobiliario en España está sometido a numerosas leyes y reglamentos, tanto de carácter estatal como autonómico, así como a las determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico, lo cual conlleva que las condiciones en las que se pueda llevar a cabo dicho desarrollo dependan del área geográfica en que se ubique.

Las normas estatales aplicables en este ámbito, entre otras, son:

- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana. Dicho Real Decreto fue declarado en su mayor parte inconstitucional por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo y derogado parcialmente por la Ley 6/1998, de 13 abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, modificada en varias ocasiones (Ley 55/1999, de 29 de diciembre, Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio, Ley 53/2002, de 30 de diciembre, Ley 10/2003, de 20 de mayo de 2003, Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo y Ley 1/2006, de 13 marzo) y en parte declarada inconstitucional por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 164/2001, de 11 de julio.
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (de carácter supletorio).
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio (de carácter supletorio).
- Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (de carácter supletorio).
- Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por el Real Decreto 2187/1978, de 23 agosto (de carácter supletorio).
- Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Además, el Parlamento español ha aprobado una nueva Ley del Suelo que entrará en vigor el próximo 1 de julio de 2007, cuyo texto definitivo se encuentra, a la fecha del presente Folleto, pendiente de publicación. De acuerdo con el texto del Proyecto de Ley aprobado por el Senado, dicha Ley introduce algunas novedades relevantes entre las que destacan las siguientes:

- (i) La fijación de un porcentaje determinado de la edificabilidad residencial destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación y, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior para determinados municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

- (ii) La determinación de nuevos porcentajes de participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la actuación urbanística, previéndose la necesidad genérica de ceder a la Administración, libre de cargas de urbanización, suelo en el que materializar un porcentaje de la edificabilidad media ponderada que oscila entre un 5% y un 15%, que podría llegar al 20%, (frente al máximo del 10% previsto en la legislación anterior).
- (iii) La consideración del suelo urbanizable como suelo en situación de suelo rural a efectos de su valoración (esto es, se aplicaría al suelo urbanizable el método de capitalización de rentas reales o potenciales propio del suelo no urbanizable), consideración que podría hacerse extensible a los suelos actualmente clasificados como urbanizables en determinadas circunstancias. No obstante, este criterio sólo se tendrá en consideración cuando la valoración tenga por objeto:
 - a) la verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados;
 - b) la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive;
 - c) la fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas; o
 - d) la determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

En España, las autoridades autonómicas, son las competentes para aprobar la legislación relativa a la ordenación del territorio, al planeamiento y la gestión y ejecución urbanística. Las autoridades autonómicas y locales, en el ámbito de sus respectivas competencias, son las responsables de la aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento, gestión y ejecución urbanística necesarios para llevar a

cabo un desarrollo inmobiliario en el territorio enmarcado en su jurisdicción, así como de supervisar la implementación y realización efectiva de dichos instrumentos.

En relación a los instrumentos que ordenan el territorio, deben distinguirse tres niveles en función de su ámbito de aplicación: El nivel de ordenación del territorio, cuyo ámbito suele ser superior al municipio y son conocidos comúnmente como “Directrices o Planes de Ordenación del Territorio”; el nivel de planeamiento urbanístico general, cuyo ámbito abarca todo un municipio y son conocidos comúnmente como “Planes Generales”; y, por último, el nivel de planeamiento parcial, cuyo ámbito se restringe a un sector o concreta zona del municipio y tiene por objeto desarrollar las determinaciones del nivel de planeamiento urbanístico general, sin el cual no puede aprobarse, y son conocidos comúnmente como “Planes Parciales”. Por otro lado, la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico, ya sea general o parcial, puede requerir, según los casos, la aprobación de instrumentos de gestión y ejecución urbanística comúnmente conocidos como “Proyecto de Reparcelación”, que tiene por objeto transformar las fincas de origen en las parcelas que resultan del planeamiento urbanístico y equidistribuir los beneficios y cargas entre los propietarios, y “Proyecto de Urbanización”, que tiene por objeto definir las obras de urbanización que deberán realizarse para que las parcelas resultantes del planeamiento urbanístico se conviertan en solares y puedan ser edificadas.

Por tanto, y en términos generales, una vez realizadas las fases de planeamiento, gestión y ejecución urbanística, se considera culminado el desarrollo urbanístico del suelo, lo que posibilita la construcción en él, así como el uso efectivo de lo construido, siempre sujeto a la concesión previa de las licencias urbanísticas y demás permisos a otorgar por las autoridades autonómicas, locales o sectoriales competentes por razón de la materia. Las condiciones y el procedimiento aplicables a la obtención de las licencias urbanísticas y demás permisos o autorizaciones se establecen en la legislación estatal, autonómica y local en función del tipo de construcción o instalación que vaya a ejecutarse y de las competencias sustantivas de cada autoridad competente.

5.1.5. Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad del Emisor

El origen de REALIA como empresa se remonta al año 1997, en el que la Sociedad se constituye como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos y Financieros, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L.

En el año 2000, Produsa Este, S.L. se transformó en sociedad anónima. Ese mismo año Produsa Este, S.A. aprobó las aportaciones del patrimonio resultantes de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. y de las participaciones correspondientes a Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L., Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A., Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.A.U. y Planiges, S.A.

Como resultado de dicha operación, se integraron en la Sociedad las actividades inmobiliarias de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (“FCC”) y de las actividades inmobiliarias de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (“**Caja Madrid**”), aportando experiencia en la actividad inmobiliaria desde mediados de los años 80.

Ese mismo año 2000, la Sociedad acometió un cambio en su identidad corporativa, asumiendo la denominación corporativa de REALIA. En consecuencia, la Sociedad matriz del grupo REALIA cambió su denominación social por la actual de REALIA Business, S.A.

En el año 2006, REALIA adquirió, por un importe de 428.079 miles de euros, el 73,09% del capital social de SIIC de Paris, sociedad francesa cuyas acciones cotizan en la Bolsa de París (Compartiment B de l’Eurolist d’Euronext Paris) y cuya actividad principal se concentra en el área de patrimonio, en concreto, en el alquiler de oficinas en París. Tras la formulación de una oferta pública de adquisición de acciones sobre el 100% del capital social de SIIC de Paris se adquirió, en ese mismo año, el 14,14% adicional por importe de 82.846 miles de euros. Tras diversas compras y ventas de acciones adicionales, incluido el ejercicio por REALIA de una opción de compra sobre el 6,5% del capital social, con fecha 1 de marzo de 2007 y por importe de 39.106 miles de euros, la participación en SIIC de Paris a la fecha del presente Folleto asciende al 93,8 %. El importe total de los gastos incurridos en estas operaciones ascendió a 11.027 miles de euros.

SIIC de Paris desarrollaba también una actividad de arrendamiento financiero de inmuebles (“**Credit Bail**”). En el marco de la adquisición de SIIC de Paris, REALIA procedió a la venta, con efectos al día 1 de julio de 2006, de Credit Bail por un importe neto de 762 miles de euros resultado de la cesión de todos los activos y pasivos ligados a la citada actividad por importe de 145.756 miles de euros y 144.994 miles de euros respectivamente.

En la actualidad, la Sociedad se haya en proceso de reorganización de sus actividades en el segmento de servicios. En este sentido, la Sociedad procedió a la transmisión de su filial Centro de Información y Servicios para el Mercado Inmobiliario, S.A.U. con fecha 18 de julio de 2006 por un importe de 4.940 miles de euros y con un resultado positivo de 2.925 miles de euros.

Con fecha 13 de febrero de 2007, la Sociedad ha aportado a su filial 100% participada, Realia Patrimonio, S.L.U., la totalidad de su actividad patrimonial, tal y como se indica en el apartado 7 del presente Documento de Registro.

Por último, con fecha 30 de marzo de 2007, la Sociedad ha procedido a la venta del 100% de las acciones de su filial de servicios Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.A.U. por un importe de 1.511 miles de euros y con un resultado positivo de 591 miles de euros.

5.2. Inversiones

5.2.1. Descripción (incluida la cantidad) de las principales inversiones del Emisor en cada ejercicio para el periodo cubierto por la información financiera histórica hasta la fecha del Documento de Registro

La siguiente tabla detalla las principales inversiones realizadas por el grupo REALIA en los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2004, 2005 y 2006.

Inversiones	Ejercicio 2006	Ejercicio 2005	Ejercicio 2004
(En miles de euros)			
Otros activos intangibles (1)	822	375	231
Inmovilizado material (2)	33.779	18.064	3.707
Inversiones Inmobiliarias (3)	1.245.257	40.511	89.833
Inmovilizado financiero en Empresas asociadas (4)	101.232	-	-
Total	1.381.090	58.950	93.771
Terrenos y solares (existencias) (5)	275.353	344.804	212.092

- (1) Recoge las inversiones en aplicaciones informáticas y anticipos.
- (2) Incluye los terrenos y construcciones, instalaciones, mobiliario no afecto a la actividad de arrendamiento y otro inmovilizado (anticipos).
- (3) Incluye los terrenos y construcciones, instalaciones, mobiliario y otro inmovilizado destinado al arrendamiento; además de las entradas al perímetro a su valor neto contable. Las entradas al perímetro originadas por la inversión en activos inmobiliarios realizada en Francia en el ejercicio 2006 mediante la compra del grupo SIIC de París ha ascendido a 1.042.347 miles de euros, de los que 47.985 miles de euros corresponden a inversiones en desarrollo. El coste global de la adquisición de la participación en SIIC de París ha ascendido a 522.270 miles de euros correspondientes al 93,8% del capital social de dicha sociedad, incluyendo 11.028 miles de euros de gastos directos relacionados con la misma. La plusvalía total asignada es de 312.286 miles de euros, que se han asignado en su mayor parte a inmuebles. También se incluyen 79.230 miles de euros; 22.314 miles de euros y 16.981 miles de euros de inversiones inmobiliarias en desarrollo en los años 2006, 2005 y 2004.
- (4) Corresponde únicamente a las adiciones de inmovilizado financiero por compra de participaciones en Desarrollo Urbanístico Sevilla Este S.L. El resto de las inversiones financieras en Empresas del Grupo, incluida la participación en SIIC de París (véase nota (3) anterior), son eliminadas en su mayor parte en el proceso de consolidación del Grupo Realía.
- (5) Recoge exclusivamente las compras de suelos destinados a la promoción inmobiliaria.

Las inversiones más significativas realizadas en las áreas de patrimonio y promoción durante el periodo 2004-2006 han sido las siguientes:

A) Área de Patrimonio

AÑO 2006

La siguiente tabla incluye las inversiones en inmuebles del grupo REALIA realizadas durante el ejercicio 2006.

Inmuebles	Localización	m²(1)	Tipo de inmueble	Total inversión en el ejercicio (miles de euros)	Inversión presupuestada (miles de euros)	Inversión pendiente (miles de euros) (2)	Fecha de entrada en explotación
REALIA							
c/ Albacete, 5 (Los Cubos) (Reforma en curso)	Madrid	18.324	Oficinas	2.521	7.368	2.117	(8)
Centro comercial Ferial Plaza (en)	Guadalajara	31.745	Centro Comercial	13.911	77.525	52.604	4º trimestre de 2007

Inmuebles	Localización	m²(1)	Tipo de inmueble	Total inversión en el ejercicio (miles de euros)	Inversión presupuestada (miles de euros)	Inversión pendiente (miles de euros) (2)	Fecha de entrada en explotación
construcción) (3)							
c/ Aguacate, 64 (4)	Madrid	6.308	Oficinas	22.389	22.389	-	(8)
SIIC de Paris (5)	París		Oficinas	746.764	-	-	-
Portfolio de Grandes Areas Comerciales, S.A.U.							
Centro comercial Plaza Nueva	Leganés (Madrid)	90.632	Centro Comercial	9.394	163.728	137.387	4º trimestre de 2008
SIIC de Paris							
61/63, Rue des Belles Feuilles—28, Rue Emile Ménier (6)	Paris	11.653	Oficinas	145.785	-	-	-
Jade – Rive du Quinzième 85-89 Quai André Citroen (7)	Paris	21.857	Oficinas	196.623	-	-	-
2 Rue Maurice Quentin (7)	Paris	9.613	Oficinas	39.058	-	-	-
2 Rue du 4 Septembre (7)	Paris	3.607	Oficinas	59.902	-	-	-
Otros				8.910	-	-	-
Total		193.739		1.245.257	271.010	192.108	

(1) M² sobre rasante.

(2) A 31 de diciembre de 2006.

(3) La inversión presupuestada no incluye la plusvalía generada por la venta del solar por una empresa del grupo.

(4) La inversión en Aguacate, 64 no incluye el anticipo entregado por importe de 4.503 miles de euros que se recoge en el epígrafe de Inmovilizado material, siendo la inversión total en este inmueble por importe de 26.892 miles de euros.

(5) Corresponde al valor neto contable de las inversiones inmobiliarias incorporadas al perímetro de consolidación derivadas de la compra de SIIC de París por REALIA, ascendiendo su valor bruto a 824.681 miles de euros, de las que 47.985 miles de euros corresponden a inversiones incorporadas en desarrollo.

(6) La inversión en 61/63, Rue des Belles Feuilles—28, Rue Emile Ménier no incluye el anticipo entregado por importe de 15.100 miles de euros que se recoge en el epígrafe de Inmovilizado material, siendo la inversión total en este inmueble por importe de 160.885 miles de euros.

(7) Corresponde al valor neto contable de las inversiones inmobiliarias incorporadas al perímetro de consolidación derivadas de la compra de las sociedades correspondientes por SIIC de París, ascendiendo su valor bruto total a 316.401 miles de euros.

(8) En explotación.

AÑO 2005

Inmuebles	Localización	m²(1)	Tipo de inmueble	Total inversión en el ejercicio (miles de euros)	Inversión presupuestada (miles de euros)	Inversión pendiente (miles de euros) (2)	Fecha de entrada en explotación
REALIA							
Centro comercial Ferial Plaza (en construcción) (3)	Guadalajara	31.745	Centro Comercial	2.381	77.525	52.604	4º trimestre de 2007
c/ Albacete, 5 (Los Cubos) (Reforma en curso)	Madrid	18.324	Oficinas	2.730	7.368	2.117	(4)
Hermanos Revilla, S.A.:							
c/ Prim 19	Madrid	2.786	Oficinas	16.291	-	-	-
Portfolio de Grandes Areas Comerciales, S.A.U.:							
Centro comercial Plaza Nueva	Leganés (Madrid)	90.632	Centro Comercial	16.477	163.728	137.387	4º trimestre de 2008
Otros:				2.632	-	-	-
Total		125.163		40.511	248.621	192.108	

(1) M² sobre rasante.

(2) A 31 de diciembre de 2006.

(3) La inversión presupuestada no incluye la plusvalía generada por la venta del solar por una empresa del grupo.

(4) En explotación.

AÑO 2004

Inmuebles	Localización	m²(1)	Tipo de inmueble	Total inversión en el ejercicio (miles de euros)	Inversión presupuestada (miles de euros)	Inversión pendiente (miles de euros) (2)	Fecha de entrada en explotación
REALIA							
Nave Industrial (Polígono Sequero)	Agoncillo (Logroño)	36.332	Industrial	10.404	-	-	-
Centro comercial Outlet La Noria	Murcia	29.955	Centro Comercial	12.547	54.920	40.520	2º trimestre de 2008
Sempreda, S.L.U. (3)							

Inmuebles	Localización	m ² (1)	Tipo de inmueble	Total inversión en el ejercicio (miles de euros)	Inversión presupuestada (miles de euros)	Inversión pendiente (miles de euros) (2)	Fecha de entrada en explotación
c/ Albacete, 5 (Los Cubos)	Madrid	18.324	Oficinas	60.900	-	-	(4)
Otros				5.982	-	-	-
Total		84.611		89.833	54.920	40.520	

- (1) M² sobre rasante.
- (2) A 31 de diciembre de 2006.
- (3) Sociedad absorbida por REALIA, de acuerdo con la escritura de fusión otorgada con fecha 8 de agosto de 2005, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 26 de septiembre de 2005.
- (4) En explotación.

B) Área de Promoción

AÑO 2006

Suelos	Localización	Tipo de suelo (1)	m ² (2)	Superficie edificable (m ²) (1)	Total inversión (miles de euros)	Pendiente de pago a 31 de diciembre de 2006 (miles de euros)
REALIA						
Ciempozuelos S.2	Madrid	Planeamiento	29.547	11.185	6.786	-
Ciempozuelos S.3	Madrid	Ordenación	13.728	5.197	2.032	-
Retamar	Madrid	Planeamiento	120.558	27.000	36.430	17.836
Valdemoro P.1	Madrid	Planeamiento	46.372	18.781	7.779	3.426
Valdebebas	Madrid	Urbanización	11.984	2.756	4.510	-
El Molar	Madrid	Planeamiento	4.495	1.448	1.009	-
Aguacate	Madrid	Proyecto	16.209	48.627	20.539	-
Cuarte de Huerva	Zaragoza	En curso	3.729	15.357	13.560	-
Manilva	Málaga	Proyecto	32.237	23.597	24.876	16.594
Teatinos	Málaga	Planeamiento	9.965	16.667	19.112	12.045

Suelos	Localización	Tipo de suelo (1)	m ² (2)	Superficie edificable (m ²) (1)	Total inversión (miles de euros)	Pendiente de pago a 31 de diciembre de 2006 (miles de euros)
Maderas	Valencia	Proyecto	4.906	15.403	26.498	18.323
Villaquilambre	León	Planeamiento	15.229	7.615	1.632	-
Segovia	Segovia	Urbanización	5.049	10.750	16.919	-
Espartinas	Sevilla	Proyecto	20.841	15.769	10.719	7.072
Vila Martinet	Tarragona	En curso	3.295	5.619	2.585	-
La Menara	Tarragona	En curso	21.760	14.178	8.473	200
El Vendrell	Tarragona	Planeamiento	51.605	19.886	15.684	12.341
Realia Business Portugal-Unipessoal Lda:						
Infante Santo	Lisboa	En curso	1.285	6.315	6.400	-
Wilanow Realia Polska SP Z.O.O.:						
Wilanowska	Varsovia	Planeamiento	46.195	49.036	12.725	-
RyG-55 Promociones Alcarreñas, S.L.:						
Finca 2.3 Sector PP12	Guadalajara	Planeamiento	8.877	18.333	6.911	5.183
Finca 4.1 Sector PP12	Guadalajara	Planeamiento	11.198	23.125	8.718	6.538
Total			479.064	356.644	253.896	99.558

(1) A la fecha de la inversión.

(2) Cifras correspondientes a suelo bruto.

AÑO 2005

Suelos	Localización	Tipo de suelo (1)	m ² (2)	Superficie edificable (m ²) (1)	Total inversión (miles de euros)	Pendiente de pago a 31 de diciembre de 2006 (miles de euros)
REALIA:						
Nueva Condomina	Murcia	Urbanización	65.636	82.822	65.202	-
Pinto	Madrid	Plan / Urb	40.880	38.390	45.595	4.600
San Antonio Abad	Islas Baleares	Ordenación	68.168	63.326	41.795	-
Valdemoro	Madrid	Planeamiento	202.770	82.122	29.329	-
San Jorge	Castellón	Urbanización	84.386	49.489	21.276	7.244
Patraix	Valencia	Urbanización	40.500	40.500	20.690	-
Santa Lucía Tirajana	Gran Canaria	Proyecto	6.507	26.027	9.542	-
Puebla de Alfinden	Zaragoza	Urbanización	29.010	17.714	8.370	-
Hortaleza (Valdebebas)	Madrid	Urbanización	28.522	6.560	8.223	-
Pasillo verde	Madrid	Proyecto	1.958	5.670	7.941	-
Arroyomolinos	Madrid	En curso	9.890	10.875	6.248	-
Mijas	Málaga	Proyecto	14.789	6.444	5.422	-
San Carlos de la Rápita	Tarragona	Urbanización	6.590	10.194	5.085	-
Planiges, S.A.:						
Valdeapa	Guadalajara	Ordenación	597.259	188.136	16.363	-
R y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L.:						
Valdeapa	Guadalajara	Ordenación	477.807	150.509	13.090	-
Finca 9.3 Sector PP10	Guadalajara	Proyecto	2.337	6.100	3.133	-
Remate las Cañas	Guadalajara	Urbanización	20.252	4.104	2.960	296
Studio Residence Iberia Inwestimentos Inmobiliarios, S.A.:						
Celas	Coimbra	Proyecto	3.420	3.420	1.357	-
Realia Polska Inwestycje SP.Z.O.O.:						
Pulawska	Varsovia	Proyecto	3.224	16.714	2.936	-
Total			1.703.905	809.116	314.557	12.140

(1) A la fecha de la inversión.

(2) Cifras correspondientes a suelo bruto.

AÑO 2004

Suelos	Localización	Tipo de suelo (1)	m² (2)	Superficie edificable (m²) (1)	Total inversión (miles de euros)	Pendiente de pago a 31 de diciembre de 2006 (miles de euros)
REALIA						
Sant Feliu	Gerona	Urbanización	26.275	32.029	17.325	-
Hortaleza (Valdebebas)	Madrid	Planeamiento	62.365	14.344	14.058	-
Roquetas de Mar	Almería	Proyecto	16.654	16.654	14.013	-
Sabadell	Barcelona	Proyecto	6.405	13.007	12.507	-
Granollers	Barcelona	Planeamiento	27.903	15.962	10.522	-
Torres del Mar	Gran Canaria	En curso	1.608	13.200	7.053	-
Real de la Villa	Madrid	En curso	10.766	10.844	6.201	-
Arroyomolinos U23	Madrid	Urbanización	10.691	6.415	4.627	-
Arroyo de la Encomienda	Valladolid	Planeamiento	25.044	18.783	3.922	-
Espartinas (3)	Sevilla	Proyecto	-	-	1.299	-
UA12 – Diagonal Poble Nou	Barcelona	En curso	137	958	291	-
Noralia, S.A.:						
Villanueva del Pitamo	Sevilla	Ordenación	448.694	168.709	70.978	37.086
Retingle, S.L.:						
Urbanización Can Misses	Ibiza	Proyecto	24.631	24.631	10.719	-
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.:						
P-XLVM.3 Sensal	Castellón	Planeamiento	5.050	10.605	7.648	2.442
R y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L.:						
Finca 8.3 Sector PP10	Guadalajara	Proyecto	4.067	10.618	1.464	-
Studio Residence Iberia Inversiones Inmobiliarias, S.A.:						
Cerca do Convento	Lisboa	Proyecto	11.326 (4)	8.709	4.199	-
Total			681.616	365.468	186.826	39.528

(1) A la fecha de la inversión.

(2) Cifras correspondientes a suelo bruto.

- (3) No se indica el número de metros cuadrados ya que la inversión en el suelo (6.925 metros cuadrados edificables) se produjo en un momento anterior al ejercicio 2004. El importe de la inversión en el ejercicio 2004 (1.299 miles de euros) corresponde a pagos adicionales.
- (4) La inversión incluye tres parcelas. El número de metros cuadrados corresponden exclusivamente a dos de las parcelas. La tercera parcela es una compra de edificabilidad cuyos metros cuadrados brutos se determinarán en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación.

C) Financiación

Las inversiones en la actividad de patrimonio en Francia han sido financiadas a través de tres préstamos puente (dos de ellos de carácter sindicado entre Caja Madrid y Banesto), de acuerdo al siguiente detalle y destino:

Entidad	Importe (miles €)	Inversión
Caja Madrid	261.000	Adquisición del 87,23% del capital social de SIIC de Paris
Banesto	261.000	

Entidad	Importe (miles €)	Inversión
Caja Madrid	142.500	Adquisición del 100% de SCI Rue du 4 Septembre, SCI Pont Neuf y SCI Rive du Quinzieme
Banesto	142.500	

Entidad	Importe (miles €)	Inversión
Fortis Bank	160.000	Adquisición del inmueble 61/63, Rue des Belles Feuilles—28, Rue Emile Ménier

Esta financiación vence en los meses de mayo y junio de 2007 y será refinanciada con los fondos derivados de la firma del contrato de financiación cuyos términos y condiciones se describen en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro.

El resto de las inversiones en el área de patrimonio se han financiado a través de diversos créditos con entidades financieras.

Por otra parte, la financiación descrita en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro asegura los recursos necesarios para hacer frente a todos los proyectos en curso ya que, adicionalmente a la refinanciación de la deuda ya existente, prevé la financiación de las inversiones ya comprometidas por la Sociedad y la financiación de futuras inversiones.

Por lo que respecta a la actividad de promoción, las inversiones se han financiado básicamente con el propio *cash flow* que genera el negocio de la Sociedad y en los supuestos de desfases temporales se ha acudido a financiación a través de créditos a corto plazo.

5.2.2. Descripción de las inversiones principales del Emisor actualmente en curso, incluida la distribución de estas inversiones geográficamente (nacionales y en el extranjero) y el método de financiación (interno o externo)

La siguiente tabla detalla las principales inversiones realizadas por el grupo REALIA desde el 31 de diciembre de 2006 hasta el 31 de marzo de 2007.

Inversiones	1T 2007
(En miles de euros)	
Otros activos intangibles (1)	20
Inmovilizado material (2)	1.331
Inversiones Inmobiliarias (3)	10.594
Inmovilizado financiero en Empresas asociadas	-
Total	11.945
Terrenos y solares (existencias) (4)	149.083

(1) Recoge las inversiones en aplicaciones informáticas y anticipos.

(2) Incluye los terrenos y construcciones, instalaciones, mobiliario no afecto a la actividad de arrendamiento y otro inmovilizado (anticipos).

(3) Incluye los terrenos y construcciones, instalaciones, mobiliario y otro inmovilizado destinado al arrendamiento.

(4) Recoge exclusivamente las compras de suelos destinados a la promoción inmobiliaria.

Desde el 31 de marzo de 2007 y hasta la fecha del presente Folleto, la Sociedad no ha llevado a cabo inversiones por importes que se consideren significativos.

A) Área de Patrimonio

Desde el 31 de diciembre de 2006 y hasta el 31 de marzo de 2007, el grupo REALIA ha adquirido los siguientes edificios:

Inmuebles	Localización	m²(1)	Tipo de inmueble	Total inversión en el ejercicio (miles de euros)	Inversión presupuestada (miles de euros)	Inversión pendiente (miles de euros) (2)	Fecha de entrada en explotación
REALIA							
Centro comercial Ferial Plaza (en construcción) (3)	Guadalajara	31.745	Centro Comercial	3.975	77.525	48.629	4º trimestre de 2007

Inmuebles	Localización	m²(1)	Tipo de inmueble	Total inversión en el ejercicio (miles de euros)	Inversión presupuestada (miles de euros)	Inversión pendiente (miles de euros) (2)	Fecha de entrada en explotación
Centro comercial Outlet La Noria	Murcia	29.955	Centro Comercial	1.645	54.920	38.918	2º trimestre de 2008
SIIC de Paris	París	(4)	Oficinas	2.037	-	-	-
Portfolio de Grandes Areas Comerciales, S.A.U.							
Centro comercial Plaza Nueva	Leganés (Madrid)	90.632	Centro Comercial	1.938	163.728	135.449	4º trimestre de 2008
Otros				999	-	-	-
Total		152.332		10.594	296.173	222.996	

- (1) M² sobre rasante.
- (2) A 31 de diciembre de 2006.
- (3) La inversión presupuestada no incluye la plusvalía generada por la venta del solar por una empresa del grupo REALIA.
- (4) No se consigna el número de metros cuadrados dado que el importe de la inversión corresponde a labores de rehabilitación de diversos inmuebles.

B) Área de Promoción (Terrenos y solares)

Desde el 31 de diciembre de 2006 y hasta el 31 de marzo de 2007, los principales terrenos y solares adquiridos por el grupo REALIA son los siguientes:

Suelos y terrenos	Localización	Tipo de suelo (1)	m² (2)	Superficie edificable (m²)	Total inversión (miles de euros)
REALIA:					
Valdemoro P.1	Madrid	Planeamiento	36.101	13.856	8.261
Retamar	Madrid	Planeamiento	22.939	5.137	6.433
El Saboyal	Zaragoza	Planeamiento	(3)	56.255	26.783
San Gregorio	Zaragoza	Planeamiento	163.928	53.348	60.063
Nou Nazaret	Alicante	Urbanizacion	28.551	5.955	8.169
Villaseca de la Sagra	Toledo	Ordenacion	454.545	204.545	29.030

Suelos y terrenos	Localización	Tipo de suelo (1)	m ² (2)	Superficie edificable (m ²)	Total inversión (miles de euros)
R y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L.:					
Guadalajara SP 05	Guadalajara	Urbanizacion	12.519	6.153	2.986
Total			718.583	345.249	141.725

- (1) A la fecha de la inversión.
- (2) Cifras correspondientes a suelo bruto.
- (3) Compra de edificabilidad resultante. Hasta la aprobación del proyecto de reparcelacion se desconoce la superficie total de la parcela.

C) Financiación

Las inversiones en el área de patrimonio se financian de acuerdo con el esquema ya descrito en el apartado 5.2.1.C) anterior.

5.2.3. Información sobre las principales inversiones futuras del Emisor sobre las cuales sus órganos de gestión hayan adoptado ya compromisos firmes

A) Área de Patrimonio

Desde el 31 de diciembre de 2006 y hasta la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad no ha firmado opciones y promesas de compra por importes que se consideren significativos.

Por otra parte, a 31 de diciembre de 2006, el grupo REALIA tenía firmadas opciones y promesas de compra, aún no materializadas, por importe total de 149.000 miles de euros de los que, a tal fecha, se habían producido anticipos financieros por 28.200 miles de euros, en relación con los edificios que se detallan a continuación, y que se irán materializando en compraventas a medida que las condiciones suspensivas que recogen los correspondientes contratos se vayan cumpliendo y que el grupo REALIA ejercite, en su caso, la correspondiente opción.

Inmueble	Localización	Tipo de inmueble	m ² (1)	Plazo final para ejecución de Inversiones	Inversión realizada (miles de euros) (2)	Total inversión (miles de euros) (2)	Inversión pendiente (miles de euros) (2)
REALIA:							
Torre Porta Fira	Barcelona	Oficinas	32.008	1º trimestre de 2010	12.600	128.500	115.900
Centro Wellness (Manuel Becerra)	Madrid	Centro de Ocio	8.591	3º trimestre de 2008	15.580	23.000	7.420

Inmueble	Localización	Tipo de inmueble	m ² (1)	Plazo final para ejecución de Inversiones	Inversión realizada (miles de euros) (2)	Total inversión (miles de euros) (2)	Inversión pendiente (miles de euros) (2)
Total			40.599		28.180	149.000	120.820

(1) M² sobre rasante.

(2) A 31 de diciembre de 2006.

B) Área de Promoción

Desde el 31 de diciembre de 2006 y hasta la fecha del presente Documento de Registro la Sociedad no ha firmado opciones y promesas de compra por importes que se consideren significativos.

Por otra parte, a 31 de diciembre de 2006, el grupo REALIA tenía firmadas opciones y promesas de compra, por importe total de 344.111 miles de euros de los que, a tal fecha, se habían producido anticipos financieros por 63.911 miles de euros, en relación con los suelos y terrenos que se detallan a continuación, y que se irán materializando en compraventas a medida que las condiciones suspensivas que recogen los correspondientes contratos se vayan cumpliendo y que el grupo REALIA ejercite, en su caso, la correspondiente opción.

Suelos y terrenos	Localización	Tipo de suelo	m²	Superficie edificable (m²)	Plazo final para ejecución de Inversiones	Anticipo financiero (miles de euros)	Total inversión (miles de euros)
REALIA:							
Guillena	Sevilla	Ordenación	462.000	135.000	31/12/2008	7.441	54.710
Patraix	Valencia	Urbanización	10.500	10.500	31/12/2007	863	5.364
El Saboyal (2)	Zaragoza	Planeamiento	(1)	56.255	31/03/2007	12.790	26.769
Valdemoro R-7	Madrid	Planeamiento	9.733	9.800	26/07/2010	3.267	9.800
Ciempozuelos S.3	Madrid	Ordenación	(1)	12.518	28/12/2008	1.927	9.634
Ciempozuelos S.2	Madrid	Planeamiento	(1)	15.985	28/12/2008	639	11.301
Alhaurín de la Torre	Malaga	Planeamiento	125.144	37.543	14/06/2008	6.000	29.184
Algete	Madrid	Planeamiento	(1)	4.600	(3)	91	780
El Molar	Madrid	Planeamiento	(1)	2.478	31/12/2015	19	826
Villaseca de la Sagra (2)	Toledo	Ordenación	363.813	163.716	feb-07	-	22.960
Alcorcón (2)	Madrid	Planeamiento	16.092	3.604	08/01/2007	-	4.194
Garrigoles	Girona	Ordenación	1.207.402	53.700	2010	-	21.590
Guadalquítón	Cádiz	Planeamiento	20.715	6.342	19/10/2009	61	440
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda.:							
Quinta da Bensaúde	Lisboa	Planeamiento	(1)	14.500	09/2007	4.180	10.850
Marvila	Lisboa	Planeamiento	163.112	163.112	23/12/2008	24.470	122.334
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.:							
El Molar	Madrid	Planeamiento	(1)	24.712	05/12/2009	212	8.420
RYG55 Prom Alcarreñas, S.L.:							

Suelos y terrenos	Localización	Tipo de suelo	m ²	Superficie edificable (m ²)	Plazo final para ejecución de Inversiones	Anticipo financiero (miles de euros)	Total inversión (miles de euros)
Sector SP-5 (2)	Guadalajara	Urbanización	12.519	6.510	ene-07	-	3.004
Studio Residence Iberia – I.I., S.A.:							
Torres	Lisboa	Planeamiento	(1)	3.885	31/12/2008	1.951	1.951
Total			2.391.030	724.760		63.911	344.111

- (1) Se trata de una compra de edificabilidad por lo que el número de metros cuadrados se determinarán en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación.
- (2) Opciones y promesas ya ejercitadas a la fecha del presente Folleto.
- (3) Sin fecha definida. Pendiente de aprobación y publicación del Plan Municipal de ordenación Urbana y posterior aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

C) Financiación

Con fecha 13 de febrero 2007, REALIA ha procedido a aportar la totalidad de su actividad de patrimonio en favor de Realia Patrimonio, S.L., filial 100% de REALIA, donde se han ubicado todos los activos y participaciones de sociedades cuyo objeto principal es el arrendamiento. Por tanto, en un futuro todas las inversiones en el área de patrimonio se canalizarán a través de Realia Patrimonio, S.L. o de sociedad dependiente de ésta.

La financiación descrita en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro asegura los recursos necesarios para hacer frente a todos los proyectos en curso ya que, adicionalmente a la refinanciación de la deuda ya existente, prevé la financiación de las inversiones ya comprometidas por la Sociedad y la financiación de futuras inversiones.

Por lo que respecta a las futuras inversiones de la actividad de promoción, se financiarán con los recursos obtenidos a través de la financiación con garantía hipotecaria de los activos adquiridos y de sus actuales activos de promoción que, a día de hoy, soportan una carga financiera leve en relación con el valor total de los activos y que permite al grupo REALIA una elevada fuente de recursos financieros que, junto con los recursos propios y futuras capitalizaciones de beneficios, permitirán el correcto desarrollo de esta actividad.

6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Como se ha señalado en el apartado 5.1.5 del presente Documento de Registro, REALIA es el resultado de la integración de la división inmobiliaria de FCC y de las actividades inmobiliarias de Caja Madrid, con el objetivo estratégico de alcanzar una posición de referencia en el mercado inmobiliario español.

REALIA se constituyó el 16 de junio de 2000, pero los equipos de trabajo procedentes de FCC y Caja Madrid que pasaron a trabajar en REALIA estaban involucrados en la actividad inmobiliaria desde mediados de los años 80.

REALIA inició su andadura con una clara vocación de ser un punto de referencia dentro del mercado inmobiliario y con un proyecto de futuro basado en dos pilares fundamentales: un constante e importante crecimiento, tanto en las áreas de negocio como en el ámbito geográfico de actuación, y una mayor diversificación. Su objetivo primordial es ofrecer productos de calidad que permitan la satisfacción de sus clientes, consiguiendo a la vez la consolidación y expansión del grupo.

REALIA ha asumido como valor fundamental el compromiso con la calidad, contando con el certificado AENOR según la Norma UNE-EN ISO 9001:2000. La Sociedad ha apostado por la imagen corporativa creando un reconocimiento en el mercado que genere confianza en el producto y satisfacción entre clientes, empleados y accionistas.

La actividad de REALIA se desarrolla principalmente en España, Francia, Portugal y Polonia en las áreas de negocio de (i) gestión patrimonial y (ii) promoción y suelo, que se explican y desarrollan en los siguientes apartados de este capítulo.

Asimismo, tal y como se describe en el apartado 5.1.5 anterior del presente Documento de Registro, la Sociedad integró en el ejercicio 2006 el grupo SIIC de Paris, cuya actividad principal se concentra en el área de patrimonio y, concretamente, en el alquiler de oficinas en Paris.

Mediante la adquisición de SIIC de Paris REALIA ha incrementado de forma significativa su volumen de negocio, tal y como se detalla en la siguiente tabla, teniendo en consideración los ingresos de explotación generales y los ingresos de explotación del área de patrimonio (esto es, las rentas por alquiler) a 31 de diciembre de 2006.

Variable (en miles de euros salvo porcentajes)	Excluida la adquisición de SIIC de Paris por REALIA	Incluida la adquisición de SIIC de Paris por REALIA (1)	Variación
Ingresos de explotación del área de patrimonio (2)	88.743	114.632	29,17%
Ingresos de explotación totales	791.021	817.375	3,33%

(1) Incluye exclusivamente siete meses de actividad de SIIC de Paris.

(2) Incluye los ingresos del área de patrimonio, más los gastos repercutibles, en tanto no se han tenido en cuenta los resultados por venta de patrimonio inmobiliario.

Igualmente, mediante la adquisición de SIIC de Paris, el grupo REALIA expande su negocio en el área de patrimonio y diversifica su actividad desde un punto de vista geográfico, tal y como se detalla en las siguientes tablas utilizando como variables el GAV consolidado del grupo REALIA y el EBITDA a 31 de diciembre de 2006.

	EBITDA		GAV	
	Excluida la adquisición de SIIC de Paris por REALIA	Incluida la adquisición de SIIC de Paris por REALIA (1)	Excluida la adquisición de SIIC de Paris por REALIA	Incluida la adquisición de SIIC de Paris por REALIA (1)
Área de Patrimonio (alquileres de patrimonio en renta)	39%	42%	35%	48%
Área de Promoción (venta de promociones inmobiliarias y suelo)	61%	58%	65%	52%
Servicios, ajustes y otros	0%	0%	0%	0%
Total	100%	100%	100%	100%

(1) Incluye exclusivamente siete meses de actividad de SIIC de Paris.

	EBITDA		GAV	
	Excluida la adquisición de SIIC de Paris por REALIA	Incluida la adquisición de SIIC de Paris por REALIA (1)	Excluida la adquisición de SIIC de Paris por REALIA	Incluida la adquisición de SIIC de Paris por REALIA (1)
España	100%	94%	96%	77%
Francia	0%	6%	0%	20%
Otros	0%	0%	4%	3%
Total	100%	100%	100%	100%

(1) Incluye exclusivamente siete meses de actividad de SIIC de Paris.

En el supuesto de que la adquisición del grupo SIIC de Paris, así como la venta de Credit Bail, se hubiera realizado el 1 de enero de 2006, en lugar del 11 de mayo de 2006, el importe de la cifra de negocios consolidada del grupo REALIA a 31 de diciembre de 2006 habría aumentado en un importe de 8,5 millones de euros (hasta la cifra de 750,6 millones de euros), el beneficio de explotación habría aumentado en 6,6 millones de euros (hasta 273,1 millones de euros), el resultado financiero habría disminuido en 6,6 millones de euros (hasta -48,1 millones de euros), el beneficio antes de impuestos habría aumentado en 1,1 millones de euros (hasta 295,5 millones de euros) y nuestro beneficio en dicho ejercicio habría aumentado en 4,1 millones de euros (hasta 180,1 millones de euros). Las cifras anteriores reflejan no sólo la venta de Credit Bail, el 1 de julio de 2006, sino también el impacto de los costes financieros derivados de la financiación del precio de compra de SIIC de Paris para el año completo, así como ciertas diferencias entre la fiscalidad española y francesa.

6.1. Actividades principales

6.1.1. Descripción de, y factores clave relativos a, la naturaleza de las operaciones del Emisor y de sus principales actividades, declarando las principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados en cada ejercicio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica

La siguiente tabla reproduce los resultados consolidados de REALIA desglosados por segmentos de negocio.

Resultados consolidados por segmentos de negocios

	(En miles de euros)			Segmentos											
	Alquileres de patrimonio en renta			Venta de promociones inmobiliarias y suelo			Servicios			Ajustes y otros (1)			Total Grupo		
	2006	2005	2004	2006	2005	2004	2006	2005	2004	2006	2005	2004	2006	2005	2004
INGRESOS															
Patrimonio:															
Oficinas	122.348	88.641	80.880	-	-	-	-	-	-	-	-	-	122.348	88.641	80.880
Comercial	18.526	16.994	16.787	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.526	16.994	16.787
Otros	17.213	10.104	1.738	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.213	10.104	1.738
Promoción:															
Inmobiliaria	-	-	-	458.882	411.530	409.758	-	-	-	(35)	(46)	(221)	458.847	411.484	409.537
Solares	-	-	-	187.084	137.073	74.219	-	-	-	-	-	-	187.084	137.073	74.219
Servicios	-	-	-	-	-	-	18.754	19.007	14.791	(5.397)	(6.408)	(4.647)	13.357	12.599	10.144
Ingresos de explotación (2)	158.087	115.739	99.405	645.966	548.603	483.977	18.754	19.007	14.791	(5.432)	(6.454)	(4.868)	817.375	676.895	593.305
RESULTADOS															
Margen Bruto	128.604	99.681	80.889	186.261	171.233	149.027	2.290	3.787	3.449	-	31	(7)	317.155	274.732	233.358
EBITDA (3)	123.067	96.354	77.697	165.721	152.692	131.478	649	1.728	1.372	-	30	(7)	289.437	250.804	210.540
EBIT (4)	102.743	78.617	59.882	163.351	155.619	131.409	455	1.583	1.139	-	-	-	266.549	235.819	192.430
Participación del resultado en empresas asociadas	-	-	-	(624)	(244)	(6)	-	-	-	-	-	-	(624)	(244)	(6)
Resultado venta cartera	-	-	-	-	8.453	8.443	2.925	-	-	-	-	-	2.925	8.453	8.443
Reversión inmov. material	28.325	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28	-	-
Gastos financieros	(30.685)	(10.396)	(12.695)	(15.228)	(13.697)	(10.443)	(193)	(83)	(176)	-	-	-	(46.106)	(24.176)	(23.314)
Resultados antes de impuestos	104.904	69.810	47.368	150.335	151.530	129.699	3.190	1.512	960	-	-	-	258.429	222.852	178.027
Impuestos sobre beneficios	(28.080)	(19.332)	(16.864)	(53.783)	(45.704)	(42.847)	(566)	(496)	(359)	-	-	-	(82.429)	(65.532)	(60.070)
Minoritarios y otros	9.682	15.214	8.221	5.447	4.828	3.990	-	(2)	-	-	-	-	15.129	20.040	12.211
Resultado del segmento	67.142	35.264	22.283	91.104	100.998	82.862	2.625	1.018	601	-	-	-	160.871	137.280	105.746

- (1) Recoge principalmente los efectos de los ajustes derivados de la consolidación del grupo REALIA.
- (2) Los ingresos de explotación incluyen el importe neto de la cifra de negocios, otros ingresos y resultados por venta de patrimonio inmobiliario.
- (3) El EBITDA incluye el importe de los ingresos de explotación más la variación de existencias menos el coste de las ventas, entendido como aprovisionamientos, gastos de personal y otros gastos externos.
- (4) EBIT es el EBITDA después de la dotación a la amortización y las variaciones de las provisiones de tráfico.

La siguiente tabla muestra el desglose por línea de negocio de los ingresos y márgenes brutos hasta alcanzar la cifra total del grupo REALIA.

(En miles de euros excepto porcentajes)					
	2006	2005	% Variac.	2004	% Variac.
Patrimonio	158.087	115.739	37%	99.405	16%
% sobre total ingresos	19%	17%		17%	
Promoción	645.931	548.557	18%	483.756	13%
% sobre total ingresos	79%	81%		82%	
Servicios	13.357	12.599	6%	10.144	24%
% sobre total ingresos	2%	2%		2%	
Total Ingresos	817.375	676.895	21%	593.305	14%
Patrimonio	128.604	99.681	29%	80.889	23%
% sobre total margen bruto	40%	36%		35%	
Promoción	186.261	171.233	9%	149.027	15%
% sobre total margen bruto	59%	62%		64%	
Servicios	2.290	3.818	(40)%	3.442	11%
% sobre total margen bruto	1%	2%		1%	
Total Margen Bruto	317.155	274.732	15%	233.358	18%

En las siguientes tablas se muestra el desglose de las magnitudes anteriores de los segmentos de Patrimonio y Promoción por actividades principales.

Patrimonio					
(En miles de euros excepto porcentajes)					
	2006	2005	% Variac.	2004	% Variac.
Alquileres	114.632	85.341	34%	83.095	3%
% sobre total ingresos Patrimonio	73%	74%		84%	
Venta de activos	43.455	30.398	43%	16.310	86%

Patrimonio

(En miles de euros excepto porcentajes)

	2006	2005	% Variac.	2004	% Variac.
% sobre total ingresos Patrimonio	27%	26%		16%	
Total Ingresos Patrimonio	158.087	115.739	37%	99.405	16%
Alquileres	85.149	69.283	23%	64.579	7%
% sobre total ingresos por alquileres	74%	81%		78%	
Venta de activos	43.455	30.398	43%	16.310	86%
% sobre total ingresos por venta de activos (1)	100%	100%		100%	
Total Margen Bruto Patrimonio	128.604	99.681	29%	80.889	23%

(1) El total de los costes se imputan a la actividad de alquiler.

Promoción

(En miles de euros excepto porcentajes)

	2006	2005	% Variac.	2004	% Variac.
Entrega de promociones	458.847	411.484	12%	409.537	0%
% sobre total ingresos Promoción	71%	75%		85%	
Venta de suelos	187.084	137.073	36%	74.219	85%
% sobre total ingresos Promoción	29%	25%		15%	
Total Ingresos Promoción	645.931	548.557	18%	483.756	13%
Entrega de promociones	122.207	107.605	14%	121.364	(11)%
% sobre total ingresos entrega de promociones	27%	26%		30%	
Venta de suelos	64.054	63.628	1%	27.663	130%
% sobre total ingresos venta de suelos	34%	46%		37%	
Total Margen Bruto Promoción	186.261	171.233	9%	149.027	15%

La siguiente tabla incluye un desglose de ingresos, costes, margen y porcentaje sobre ingresos, desglosado por segmentos de actividad.

(En miles de euros excepto porcentajes)

	2006	2005	% Variac.	2004	% Variac.
Patrimonio					

(En miles de euros excepto porcentajes)

	2006	2005	% Variac.	2004	% Variac.
Ingresos	158.087	115.739	37%	99.405	16%
Gastos	29.484	16.058	84%	18.516	(13)%
Margen	128.604	99.681	29%	80.889	23%
% sobre ingresos	81%	86%		81%	
Promoción					
Ingresos	645.931	548.557	18%	483.756	13%
Gastos	459.669	377.324	22%	334.729	13%
Margen	186.261	171.233	9%	149.027	15%
% sobre ingresos	29%	31%		31%	
Servicios					
Ingresos	13.357	12.599	6%	10.144	24%
Gastos	11.067	8.781	26%	6.702	31%
Margen	2.290	3.818	(40)%	3.442	11%
% sobre ingresos	17%	30%		34%	

A) Gestión Patrimonial

A.1) Introducción

Una de las principales áreas de actividad del grupo REALIA es el desarrollo y gestión integral de edificios exclusivos de su propiedad en régimen de alquiler, tratándose fundamentalmente de inmuebles de oficinas y centros comerciales. REALIA adquiere suelo e inmuebles, desarrolla proyectos, comercializa, administra y mantiene en óptimas condiciones estos edificios. Todo ello se encuentra enfocado hacia la rehabilitación continua de los inmuebles, adaptándolos a las necesidades de los clientes y a los retos tecnológicos que exige la sociedad moderna, procurando en todo momento la maximización del valor de los mismos.

La adquisición de SIIC de París ha permitido al grupo REALIA posicionarse de una manera significativa en París.

Adicionalmente, la entrada del grupo REALIA en el accionariado de SIIC de París ha implicado un giro en la gestión de esta compañía hacia inversiones de mayor tamaño y más significativas, como la reciente adquisición de cuatro inmuebles singulares que han

supuesto un aumento significativo de la superficie alquilable y, en consecuencia, de los ingresos por rentas de alquiler del grupo SIIC de París.

La mayor parte de los inmuebles que forman el patrimonio del grupo REALIA se caracterizan por ser edificios singulares, situados en algunos de los mejores enclaves de Madrid, París y Barcelona, arrendados a organismos públicos e importantes empresas pertenecientes a todos los sectores económicos.

En lo que se refiere a centros comerciales, el grupo REALIA ha apostado por un desarrollo de la actividad basado en su capacidad de promoción de activos, a partir de suelo comercial procedente de su cartera o de la compra a terceros, para posteriormente pasar a formar parte de la cartera de centros comerciales en explotación de la Sociedad. En la actualidad, la cartera de centros comerciales de la Sociedad incluye centros de ocio y de comercio.

Respecto a los criterios fundamentales en que se basan las actuaciones del área de patrimonio destacan las siguientes:

Oficinas

Ubicación en primera línea de grandes ejes de comunicación y en el centro de negocios de Madrid, París y Barcelona.

- Flexibilidad de los espacios, para lo cual se diseñan plantas diáfanos que permitan libertad de distribución y diseño de las áreas de trabajo.
- Flexibilidad de las instalaciones, creando zonas capaces de ser explotadas por diferentes usuarios sin dependencias funcionales.
- Diseño constructivo, realizado por equipos de arquitectura con una amplia experiencia y de gran reconocimiento profesional.
- Singularidad de las edificaciones.
- Materiales de calidad, que permitan la fácil conservación y un menor envejecimiento de los edificios.
- Seguridad de clientes y usuarios de edificios, garantizada por medios materiales y humanos cualificados.
- Confort y comodidad de alto nivel en las zonas de trabajo.
- Estudio de las necesidades previas de los clientes y búsqueda conjunta de la posibilidad que mejor se ajuste a sus requerimientos.

Centros comerciales

- Ubicación en áreas urbanas, y/o entornos de capitales de provincia, con alto grado de consolidación económica o con gran capacidad de desarrollo.

- Definición del mejor producto considerando áreas de influencia, competencia, demandas latentes, capacidades económicas y, en definitiva, un estudio minucioso de cuantas variables puedan aconsejar la decisión de implantar una tipología de centro comercial, plenamente adaptada a la demanda existente o futura (centro integrado de ocio y comercio, parque de medianas superficies comerciales, centro de fabricantes, centro de ocio, etc.).
- Edificios funcionales, de estética contemporánea y diseñados por los mejores equipos internacionales de diseño en centros comerciales a nivel mundial.
- Adaptación de los espacios a los requerimientos de los grandes operadores nacionales e internacionales del sector distribución contribuyendo a crear una oferta adecuada, tanto en contenido como en ubicación, generando flujos de personas que impliquen una maximización de ventas y, en consecuencia, de posibles rentas.
- Alto estándar, tanto en acabados como en el grado de avance técnico y de instalaciones, que permitan una adecuada conservación y mantenimiento de los edificios al tiempo que maximizan su rentabilidad y perdurabilidad.
- Facilitar cómodos accesos, así como excelentes áreas y servicios comunes, amplios aparcamientos, y todo tipo de facilidades que hagan grata y reiterada la visita de millones de clientes.
- Selección minuciosa de la composición de la oferta comercial (mix comercial), garantizando la obtención de una oferta variada y de primer orden, contando con las principales firmas multisectoriales de carácter local, nacional e internacional.

A.2) Descripción de la actividad en España

La actividad patrimonial de REALIA en España se centra en la gestión y desarrollo de los activos inmobiliarios cuyo destino es el arrendamiento a terceros. El área patrimonial en España (incluyendo el alquiler y desarrollo de oficinas, centros comerciales, otras inversiones inmobiliarias y la venta de patrimonio) representa a 31 de diciembre de 2006 el 83% de los ingresos de explotación de la citada actividad en el grupo REALIA (importe neto de la cifra de negocios, otros ingresos y resultados por venta de patrimonio inmobiliario), y emplea de forma directa a 21 trabajadores (un 10,1% del total de la plantilla del grupo REALIA).

Los activos que componen la cartera entran a formar parte de la misma por una de las tres vías siguientes:

- Adquisición de inmuebles ya construidos.
- Establecimiento de alianzas o adquisiciones con/de otras compañías.
- Desarrollo propio de nuevos activos inmobiliarios patrimoniales.

REALIA tiene, en España, oficinas ubicadas principalmente en Madrid, Barcelona y Sevilla que cuentan, a 31 de diciembre de 2006, con un grado de ocupación medio del 99%.

Asimismo, REALIA tiene, en España, centros comerciales ubicados principalmente en Madrid y Sevilla que cuentan, a 31 de diciembre de 2006, con un grado de ocupación medio del 99,5%.

Identificación y adquisición de inmuebles

El grupo REALIA analiza las oportunidades de inversión en edificios, con el fin de destinarlos al alquiler de oficinas, y en centros comerciales de conformidad en los criterios mencionados en el apartado 6.1.1.A.1).

Desarrollo de oficinas y centros comerciales

Dichos criterios son igualmente aplicables al desarrollo de edificios de oficinas y de centros comerciales, que consta de las siguientes fases o etapas:

- **Búsqueda y adquisición de suelo:** análisis de los diferentes tipos de suelo susceptibles de adquisición, selección de áreas y/o ciudades, dimensión de los proyectos, potencial de la zona y madurez de la misma, viabilidad urbanística y plazos temporales necesarios hasta la puesta en explotación de los inmuebles.
- **Estudio económico financiero del proyecto,** que permita comprobar la razonabilidad de la inversión.
- **Diseño del proyecto y ejecución de la construcción,** conforme a los estándares del grupo REALIA y los requerimientos del mercado.
- **Comercialización:** búsqueda de inquilinos de primer nivel, con contratos a medio y largo plazo y cláusulas de actualización de rentas que permitan reflejar las variaciones del mercado. La política de comercialización persigue en todo momento la máxima ocupación de los inmuebles.
- **Gestión de los activos,** tanto desde el punto de vista patrimonial como inmobiliario, procurando simultáneamente la maximización del valor de los inmuebles y la satisfacción de las demandas de inquilinos y usuarios.

Financiación de la actividad

La actividad de patrimonio del grupo REALIA en España se financia mediante el incremento de los recursos generados por la actividad y mediante endeudamiento bancario, que ha sido recientemente modificado mediante la firma de un contrato de financiación y cuyos principales términos y condiciones se resumen en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro.

Gestión de los activos

El grupo REALIA realiza su actividad patrimonial a través de sus propios profesionales integrados en los equipos de gestión de mantenimiento, jurídico, comercial, urbanístico

y económico-financiero y con la asistencia de profesionales externos, bajo la supervisión del grupo REALIA, que puedan complementar y hacer más competitiva, rentable y segura a largo plazo la cartera de inmuebles en explotación.

El proceso de gestión de los activos está integrada por las siguientes áreas: (i) gestión inmobiliaria; (ii) gestión patrimonial; (iii) gestión comercial; y (iv) gestión urbanística y medioambiental.

(i) Gestión inmobiliaria

El grupo REALIA persigue el mejor funcionamiento de todos y cada uno de los elementos de los servicios comunes, conservando y revalorizando su patrimonio inmobiliario.

De acuerdo con las condiciones que se recogen en los contratos de arrendamiento que habitualmente suscribe el grupo REALIA, el arrendatario está obligado a soportar el coste del mantenimiento ordinario de los inmuebles, mientras que el grupo REALIA debe hacerse cargo de las reparaciones extraordinarias. No obstante lo anterior, generalmente las labores de mantenimiento las realiza el grupo REALIA, con sus propios medios y subcontratando a terceros, y posteriormente repercute al arrendatario los costes de dicho servicio.

REALIA formula anualmente un presupuesto que sirve de base para determinar el importe a repercutir a los arrendatarios, quienes deberán satisfacer las provisiones que resulten para atender los gastos comprometidos en dicho presupuesto. Periódicamente, a lo largo de cada año, se realiza el seguimiento presupuestario y, con carácter anual, dentro de los tres primeros meses del año siguiente, se efectúa la liquidación del presupuesto anual, para regularizar con los arrendatarios la diferencia que pudiera existir entre las provisiones satisfechas y el importe que resulte del cierre de cuentas.

La gestión inmobiliaria de los centros comerciales debe considerarse de forma particular al tratarse de inmuebles que reciben miles de visitantes diarios, cifra que se ve incrementada de forma notable durante los fines de semana atraídos por numerosas actividades de marketing y campañas publicitarias realizadas tanto por la gerencia del centro como por los propios operadores.

Por ello, son necesarias amplias áreas de esparcimiento y tránsito común, plazas y pasillos, que, a su vez, se ven complementadas por grandes espacios de aparcamiento, sin que esto suponga una pérdida de un alto grado de confort (espacios limpios y vigilados, climatizados, bien iluminados y ambientados y conservados). La gestión de estos centros requiere, en consecuencia, una gran especialización. Por tanto, dicha gestión se lleva a cabo mediante la contratación de consultores expertos, bajo el criterio de calidad establecido por REALIA y bajo su supervisión.

(ii) Gestión patrimonial

El objetivo de REALIA se concentra en maximizar el rendimiento de la inversión inmobiliaria e incrementar el valor patrimonial de los inmuebles.

(iii) Gestión comercial

Desde el punto de vista comercial, el grupo REALIA trabaja con el fin de incrementar el valor en renta del edificio y, en definitiva, incrementar el valor del patrimonio gestionado.

La gestión comercial de los inmuebles en alquiler del grupo REALIA está dirigida y coordinada con medios propios, los cuales se apoyan en consultores especializados y agencias inmobiliarias.

En el caso de los centros comerciales, el grupo REALIA negocia directamente con los inquilinos estratégicos, bien por su dimensión (cines, hipermercados, grandes grupos textiles), bien por su especialización o carácter emblemático que hacen de su presencia un elemento notablemente diferenciador en la oferta (firmas de prestigio internacional).

La comercialización del resto de superficies de cada proyecto se encomienda a consultoras altamente especializadas que, nuevamente, quedan sujetas al estándar de calidad objetivo, tanto cualitativo (calidad de la oferta) como cuantitativo (nivel de rentas), fijados por REALIA a tal fin y en permanente adaptación a la realidad de mercado.

(iv) Gestión urbanística y medioambiental

El grupo REALIA supervisa el cumplimiento de las normas técnicas, urbanísticas y medioambientales vigentes en cada momento, de tal forma que se garantice la legalidad del inmueble.

Condiciones de arrendamiento

Oficinas en España

Con carácter general, los contratos de arrendamiento de los inmuebles de oficinas incluidos en el área de patrimonio del grupo REALIA se pactan en términos y condiciones habituales de mercado. Las principales características de dichos contratos son, con carácter general, las siguientes:

- Contratos de tres años de duración sin posibilidad de vencimiento anticipado.
- Incremento de rentas de acuerdo con la inflación.
- Actualización de las rentas a mercado en la renovación del contrato.
- El arrendatario asume aproximadamente el 90% de los gastos.

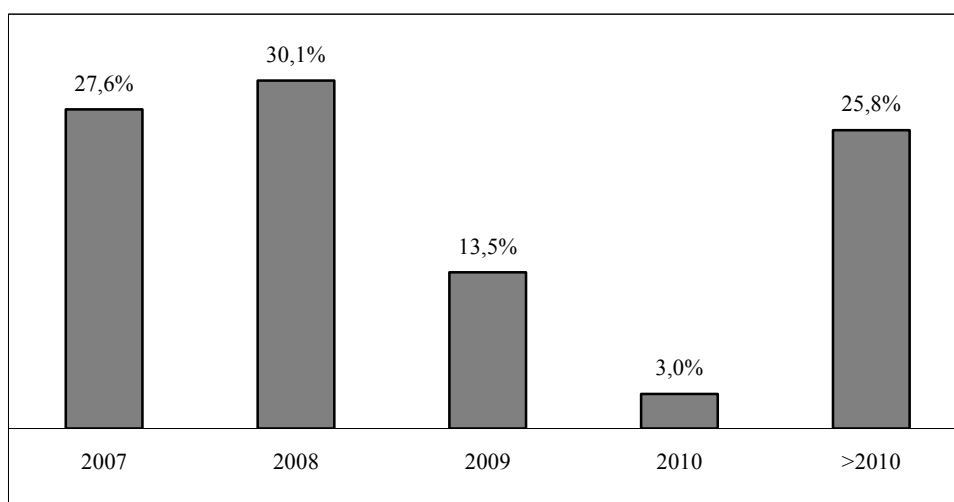
Entre los principales clientes del grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2006, en inmuebles de oficinas se encuentran: Comunidad de Madrid, Administración General del Estado, Grupo Marsh, Gapo, S.L., Grupo FCC, Amadeus IT Group, B.T. Ignite España, S.A., PricewaterhouseCoopers, Capgemini España, S.L.U., Amper, Ministerio de Educación y Ciencia, Philip Morris Spain, S.L., Castellana de Proyectos

Inmobiliarios, S.A. y Caja Madrid sin que ninguno de ellos represente más del 9% sobre el total de los ingresos obtenidos por el grupo REALIA de esta actividad en España.

La siguiente tabla muestra los diez inquilinos principales del Grupo REALIA en lo que al alquiler de oficinas en España se refiere.

Inquilinos oficinas en España	Ciudad	% sobre total de ingresos por alquileres
Administración General del Estado	Madrid	8,5%
Fomento de Construcciones y Contratas	Madrid	5,6%
Comunidad de Madrid	Madrid	5,2%
Marsh & McLennan	Madrid	5,0%
Gómez-Acebo y Pombo	Madrid	4,3%
PricewaterhouseCoopers	Barcelona	3,6%
British Telecom	Madrid	3,5%
Amadeus It Group	Madrid	3,4%
Capgemini	Barcelona	2,5%
A.C. Nielsen	Madrid	2,2%
Total top 10 inquilinos		43,8%

El siguiente gráfico muestra el vencimiento de los contratos de arrendamiento de oficinas del grupo REALIA en España por volumen de rentas:



Centros comerciales

Para el caso de los centros comerciales, se aplican igualmente términos y condiciones habituales dentro del sector, si bien la especialización y diversidad, así como el elevado número de operadores en un mismo entorno (puede haber 150 inquilinos, o más, en un mismo edificio), requieren un periodo amplio y complejo de negociación. Con carácter general, las principales características de dichos contratos son las siguientes:

- Duración mínima de tres a cinco años.
- Incremento de rentas de acuerdo con la inflación.
- Actualización de las rentas a mercado en la renovación del contrato.
- Porcentaje variable de las rentas en función de los ingresos del arrendatario.
- Traslado al arrendatario de todos los gastos.

Entre los principales clientes de REALIA, a 31 de diciembre de 2006, en inmuebles de centro comercial se encuentran:

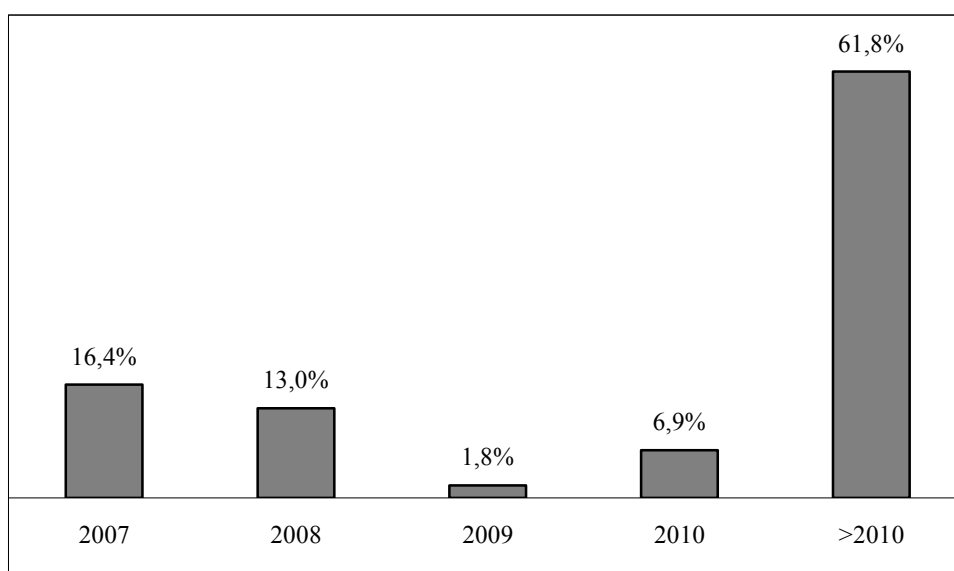
- Firmas del campo de la moda como Grupo Inditex, Grupo Induyco, El Corte Inglés, Mango, Grupo Cortefiel, H&M, Benetton o Adolfo Domínguez.
- Firmas del sector ocio y entretenimiento como Cinesa, Cinesur y Grupo Ábaco, en exhibición cinematográfica, Wellness en gimnasios, o McDonald's, Grupo Heineken o Grupo Sigla, en restauración.
- Grupos internacionales como Carrefour, Leroy Merlin, Decathlon o Toys'R'Us, también forman parte de los operadores comprometidos con nuestros desarrollos comerciales.

La siguiente tabla muestra los 10 inquilinos principales del Grupo REALIA en lo que al alquiler de Centros Comerciales se refiere.

Inquilinos Centros Comerciales	Ciudad	% sobre total de ingresos por alquileres
El Corte Inglés	Madrid	14,2%
Cinesa	Madrid	7,1%
O2 Wellness	Madrid	5,9%
Inditex	Sevilla	4,2%
Cines Ábaco	Madrid	3,9%

Inquilinos Centros Comerciales	Ciudad	% sobre total de ingresos por alquileres
Façonnable	Madrid	2,8%
City Limits	Madrid	2,5%
H&M – Hennes & Mauritz	Sevilla	2,2%
Holmes Place	Madrid	2,0%
Cortefiel	Sevilla	1,9%
Total top 10 inquilinos		46,7%

El siguiente gráfico muestra el vencimiento de los contratos de arrendamiento de centros comerciales del grupo REALIA en España por volumen de rentas:



A.3) Descripción de la actividad en Francia

La actividad del grupo REALIA en el área de patrimonio fuera de España se centra fundamentalmente en Francia donde, a través de la filial SIIC de Paris, el grupo REALIA desarrolla su actividad patrimonial de gestión activa de inmuebles.

Identificación y adquisición de inmuebles

La política de identificación y adquisición de REALIA en SIIC de Paris, como vehículo de inversión del grupo REALIA en Francia, se centra en los siguientes criterios:

- Inmuebles de oficinas con un único inquilino con un contrato de arrendamiento de larga duración.

- Inmuebles situados en el área central de la ciudad de París, CBD (*Central Business District*), y otras áreas cercanas al distrito financiero.
- Operaciones de mayor dimensión que las realizadas por el grupo SIIC de París hasta la adquisición por REALIA.

Financiación de la actividad

La actividad de patrimonio del grupo REALIA en Francia se financia mediante endeudamiento bancario, que ha sido recientemente modificado mediante la firma de un contrato de financiación y cuyos principales términos y condiciones se resumen en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro.

Gestión de los activos

Se aplican los mismos criterios de gestión de edificios que en España.

Condiciones de arrendamiento

Con carácter general, los contratos de arrendamiento de los inmuebles incluidos en el área de patrimonio de SIIC de París se pactan en términos y condiciones habituales de mercado. Las principales características de dichos contratos son, con carácter general, las siguientes:

- Contratos a largo plazo de nueve años de duración, con posibilidad de vencimiento anticipado cada tres años.
- Incremento de rentas de acuerdo el Índice de Precios de Construcción durante la vida del contrato.
- Actualización de las rentas a mercado en la renovación del contrato.
- Traslado al arrendatario de todos los gastos.

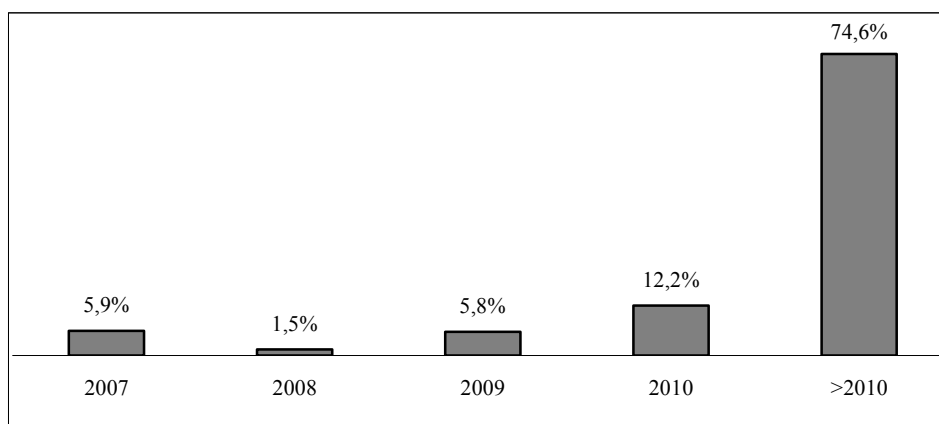
Entre los principales clientes, a 31 de diciembre de 2006, destacan: Ministère de la Justice, Lafarge, Cleary Gottlieb Steen & Hamilton LLP, CB Richard Ellis, Commission de Régulation de l'Electricité, The Royal Bank of Scotland, Centre National d'Etudes Spatiales, Visual Technology Videomobile, Sony Computer, SAP, Office de Tourisme de Paris, Telerama, UGGC & Associés, HRO France y Veolia Eau. Ninguno de los anteriores clientes representa más del 3,5% sobre el total de los ingresos obtenidos por el Grupo REALIA en esta actividad en Francia.

La siguiente tabla muestra los diez inquilinos principales del Grupo REALIA en lo que al alquiler de oficinas en Francia se refiere.

Inquilinos Centros Comerciales	Ciudad	% sobre total de ingresos por alquileres
Ministère de la Justice	París	17,1%

Inquilinos Centros Comerciales	Ciudad	% sobre total de ingresos por alquileres
Lafarge	París	15,3%
Cleary Gottlieb Steen & Hamilton	París	7,6%
CB Richard Ellis	París	5,3%
Commission de Régulation de l'Electricité	París	5,1%
The Royal Bank of Scotland	París	4,7%
Centre National d'Etudes Spatiales	París	4,4%
Visual Technology Videomobile	París	2,3%
Sony Computer	París	2,0%
SAP	París	2,0%
Total top 10 inquilinos		65,8%

El siguiente gráfico muestra el vencimiento de los contratos de arrendamiento de oficinas del grupo REALIA en Francia por volumen de rentas en España:



Régimen legal SIIC en Francia

SIIC de Paris, sociedad cabecera del grupo SIIC de Paris a través del cual el grupo REALIA desarrolla su actividad en Francia, al igual que su sociedad filial SIIC de Paris 8ème, es una sociedad francesa con la condición de SIIC (régimen fiscal de las Sociedades de Inversiones Inmobiliarias Cotizadas).

Este régimen prevé una exención total del impuesto de sociedades respecto de la actividad de alquiler de edificios. Esta exención está sujeta a la distribución: (i) antes del final del ejercicio siguiente al de su realización, de un 85% de los beneficios procedentes de las operaciones de alquiler de edificios; (ii) antes del final del segundo ejercicio siguiente al de

su realización, de un 50% de las plusvalías de enajenación de edificios y participaciones en sociedades que tengan un objeto idéntico a las SIIC o de títulos de filiales sometidas al impuesto de sociedades y que se hayan acogido al citado régimen; (iii) durante el ejercicio siguiente al de su percepción, 100% de los dividendos distribuidos por dichas filiales o por otras SIIC con las que exista una relación de dependencia.

El régimen fiscal de las sociedades con condición de SIIC ha sido recientemente modificado, de forma que una retención del 20% será aplicable a los dividendos pagados a partir del 1 de julio de 2007, procedentes de ingresos exentos de impuestos, distribuidos por una sociedad con la condición de SIIC a favor de accionistas (distintos de personas físicas) que sean titulares, directa o indirectamente, de una participación igual o mayor al 10% del capital social de una sociedad con la condición de SIIC y que no estén sujetos al impuesto sobre sociedades francés (*“impôt sur les sociétés”*) o estén sujetos a un tipo reducido (por debajo del 11,11% aproximadamente) por la recepción de dichos dividendos.

Asimismo, la reforma establece un nuevo requisito para mantener el régimen fiscal SIIC. En particular, a partir del 1 de enero de 2009, la titularidad, directa o indirecta, por un sólo accionista, o por varios actuando de forma concertada, estará limitada a menos del 60% del capital social de este tipo de sociedades, estableciéndose ciertas excepciones temporales en caso de que dicha participación se hubiera adquirido mediante una oferta pública de adquisición, una fusión, una escisión o una conversión de acciones u obligaciones. Como consecuencia de lo anterior, REALIA deberá vender el porcentaje de su participación en SIIC de París que exceda del 60%, con el fin de que dicha sociedad pueda mantener su régimen fiscal.

A.4) Valoración de la cartera de patrimonio de REALIA

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 8.1 siguiente del presente Documento de Registro, los activos del grupo REALIA han sido valorados por CB Richard Ellis, a 31 de diciembre de 2006, exponiéndose en dicho apartado la descripción y valoración de la cartera de patrimonio del grupo REALIA.

El GAV consolidado (entendido como el valor de mercado de los activos del grupo REALIA valorado por un tasador independiente - CB Richard Ellis) de los activos patrimoniales en explotación y en curso en los que participa el grupo REALIA están valorados a 31 de diciembre de 2006 en 3.045.017 miles de euros, de los cuales un 59% se sitúan en España y Portugal y un 41% se sitúan en Francia.

Magnitud		Valoración a 31/12/2006			
En miles de euros	España y Portugal	% sobre el GAV	Francia	% sobre el GAV	Total
Total GAV	1.791.940	59%	1.253.077	41%	3.045.017
Oficinas	1.320.991	52%	1.235.054	48%	2.556.045
Centros Comerciales	281.973	100%	0	0%	281.973
Oficinas y Centros	172.476	100%	0	0%	172.476

Magnitud	Valoración a 31/12/2006				
En miles de euros	España y Portugal	% sobre el GAV	Francia	% sobre el GAV	Total
Comerciales en desarrollo					
Otros	16.500	48%	18.023	52%	34.523

A.5) Magnitudes operativas más importantes

La distribución de la cartera en explotación del grupo Realia por uso preferente de los inmuebles a 31 de diciembre de 2006 y su comparativa con los años 2005 y 2004 es la siguiente:

Por Usos	Superficie alquilable (m ² sobre rasante) (1)						% Ocupación		
	2006	% sobre el total	2005	% sobre el total	2004	% sobre el total	2006	2005	2004
Oficinas	368.117	77%	253.961	70%	255.583	72%	95,9%	93,1%	96,8%
Comercial-Ocio (2)	71.578	15%	71.637 (3)	20%	63.043 (3)	18%	98,3%	98,1%	98,3%
Resto	40.443	8%	36.332	10%	36.332	10%	99,4%	100,0%	100,0%
Total	480.138	100%	361.930	100%	354.958	100%	96,6%	94,8%	97,4%

- (1) No incluye las plazas de aparcamiento.
- (2) A diferencia de la información contenida en la Memoria de REALIA, se ha procedido a reclasificar la superficie de un hotel en París (2.000 m²) de Comercial-Ocio a Resto
- (3) Estas cifras difieren de las contenidas en las correspondientes Memorias anuales debido a que se ha procedido a un cambio de criterio. Dichos importes corresponden a superficie bruta alquilable, mientras que en las citadas Memorias se refieren a superficie construida.

El siguiente cuadro muestra la evolución de las rentas anuales medias por metro cuadrado obtenidas del arrendamiento de los activos patrimoniales en España y Francia.

Rentas anuales por metro cuadrado (euros)	2006	2005	2004
	225,5	201,7	206,5

Oficinas

La superficie alquilable en explotación del grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2006, alcanza los 368.117 m² sobre rasante distribuidos en 242.549 m² en España y 125.568 m² en Francia. La tasa de ocupación a 31 de diciembre de 2006 es del 99% en los activos sitios en España y del 90% en los activos sitios en Francia.

La siguiente tabla refleja las principales magnitudes operativas en los ejercicios 2006, 2005 y 2004 en relación con los edificios de oficinas.

Magnitud	Ejercicios cerrados a 31 de diciembre		
	2006	2005	2004
Superficie alquilable (metros cuadrados sobre rasante)	368.117	253.961	255.583
España	242.549	253.961	255.583
Francia	125.568	-	-
Grado de ocupación (%)	95,9%	93,1%	96,8%
España	99,1%	93,1%	96,8%
Francia	89,7%	-	-

La siguiente tabla incluye un resumen del desglose de la ubicación de las oficinas en explotación propiedad del grupo REALIA por zonas, tanto en Francia como en España, a 31 de diciembre de 2006.

Ubicación	31/12/2006		
	España	Francia	Total
CBD (1)	45%	62%	51%
BD (2)	28%	29%	28%
Periferia / Otros	27%	9%	21%
Total	100%	100%	100%

(1) Zona central de negocios.

(2) Área metropolitana, excluyendo CBD.

La siguiente tabla incluye un resumen de las principales características de las oficinas en explotación en España, propiedad del grupo REALIA, por ubicación a 31 de diciembre de 2006.

Ubicación	Superficie Alquilable (m ²)	Grado de Ocupación (%, m ²)	Rentas (miles de euros)		Total GAV (miles de euros) (3)	Yields (%)	
			Anualizadas (1)	Mercado (2)		Actual (4)	Adust.(5)
CBD	109.395	100%	33.290	36.379	822.051	4,0%	4,4%
BD	68.206	99%	15.094	15.833	289.341	5,2%	5,5%
Otros	64.949	99%	10.407	11.070	209.599	5,0%	5,3%
Total	242.549	99%	58.792	63.282	1.320.991	4,5%	4,8%

(1) Suma de las rentas anuales de los contratos vigentes a diciembre de 2006.

(2) Rentas de mercado estimadas por CB Richard Ellis.

- (3) Valor de mercado consolidado de los activos a diciembre de 2006 según tasación de CB Richard Ellis.
- (4) Rentas anualizadas a diciembre de 2006 entre valor de los activos a diciembre 2006.
- (5) Rentas de mercado anuales según informe de CB Richard Ellis entre valor de los activos a diciembre 2006.

A la fecha del presente Folleto, el grupo REALIA es titular de 33 inmuebles en España. En la siguiente tabla se incluyen los principales edificios de oficinas propiedad del grupo REALIA en España, que representan en términos de superficie alquilable un 96% del total, a la fecha del presente Folleto.

Inmueble	Uso	Localidad	Zona	Superficie alquilable sobre rasante	Grado de ocupación	Fecha de construcción o última rehabilitación
Puerta Europa - Este	Oficinas	Madrid	CBD	28.425	100,0%	1996
Diagonal 640	Oficinas	Barcelona	CBD	28.419	99,4%	1993
Salvador de Madariaga, 1	Oficinas	Madrid	BD	24.850	100,0%	1991
Albasanz, 16	Oficinas	Madrid	Periferia / Otros	19.549	100,0%	2002
C.N. Eisenhower	Oficinas	Madrid	Periferia / Otros	19.071	96,7%	2001-2002
Edificio Los Cubos	Oficinas	Madrid	BD	18.324	94,4%	2006
C.N. Méndez Álvaro	Oficinas	Madrid	BD	13.247	100,0%	1993
María de Molina, 40	Oficinas	Madrid	CBD	9.602	100,0%	1988
Príncipe de Vergara, 132	Oficinas	Madrid	CBD	8.780	100,0%	1987
C.N.Kansas City	Oficinas	Sevilla	CBD	8.735	98,3%	1993
Albasanz, 14	Oficinas	Madrid	Periferia / Otros	7.400	97,3%	1990
Ronda de Atocha, 17	Oficinas	Madrid	Periferia / Otros	7.072	100,0%	1988
Tres Cantos	Oficinas	Madrid	Periferia / Otros	6.931	100,0%	2002
Paseo de la Castellana, 41	Oficinas	Madrid	CBD	4.583	100,0%	1991
Albasanz, 12	Oficinas	Madrid	Periferia / Otros	4.160	100,0%	2000
Serrano, 21	Oficinas	Madrid	CBD	3.864	100,0%	1987
Goya, 8	Oficinas	Madrid	CBD	3.828	100,0%	1991
Goya, 6	Oficinas	Madrid	CBD	3.688	100,0%	1991
Marqués del Duero, 4	Oficinas	Madrid	CBD	3.000	100,0%	1990
Prim, 19	Oficinas	Madrid	CBD	2.786	100,0%	1993

La siguiente tabla incluye un resumen de las principales características de las oficinas en Francia en explotación propiedad del grupo REALIA por ubicación a 31 de diciembre de 2006.

Ubicación	Superficie Alquilable (m²)	Grado de Ocupación (%, m²)	Rentas (miles de euros)		Total GAV (miles de euros) (3)	Yields (%)	
			Anualizadas (1)	Mercado (2)		Actual (4)	Ajust.(5)
CBD	78.032	93%	37.525	39.894	897.948	4,2%	4,4%
BD	36.648	98%	13.843	14.480	259.952	5,3%	5,6%
Otros	10.888	34% (6)	667	1.900	77.154	0,9%	2,2%
Total	125.568	90%	52.035	56.274	1.235.054	4.2%	4,5%

(1) Suma de las rentas anuales de los contratos vigentes a diciembre de 2006.

(2) Rentas de mercado estimadas por CB Richard Ellis.

(3) Valor de mercado consolidado de los activos a diciembre de 2006 según tasación de CB Richard Ellis.

(4) Rentas anualizadas a diciembre de 2006 entre valor de los activos a diciembre 2006.

(5) Rentas de mercado anuales según informe de CB Richard Ellis entre valor de los activos a diciembre 2006.

(6) Una parte significativa de los inmuebles están en proceso de desarrollo o rehabilitación.

A la fecha del presente Folleto, el grupo REALIA es titular de 40 inmuebles en Francia. En la siguiente tabla se incluyen los principales edificios de oficinas propiedad del grupo REALIA en Francia, que representan en términos de superficie alquilable, un 84% del total a la fecha del presente Folleto.

Inmueble	Uso	Localidad	Zona	Superficie Bruta alquilable (m2)	Grado ocupación	Fecha de construcción o última rehabilitación
Quai André Citroën	Oficinas	París	BD	21.857	99,7%	1991
61-63, rue des Belles Feuilles - 28, Rue Emile Ménier	Oficinas	París	CBD	11.653	100,0%	1993
2, rue Maurice Quentin	Oficinas	París	BD	9.613	100,0%	1981
10-12, rue de Tilsitt	Oficinas	París	CBD	6.000	100,0%	2004
9, avenue Percier	Oficinas	París	CBD	5.763	100,0%	1990
60-62, rue Hauteville	Oficinas	París	CBD	5.390	100,0%	1991
147, rue de Courcelles	Oficinas	París	CBD	4.838	100,0%	2004
52, av des Champs Pierreux	Oficinas	Nanterre	Periferia / Otros	4.655	0%	1991
47, rue de Monceau	Oficinas	París	CBD	3.749	100,0%	1981
2, rue du 4 Septembre	Oficinas	París	CBD	3.607	100,0%	2001

Inmueble	Uso	Localidad	Zona	Superficie Bruta alquilable (m2)	Grado ocupación	Fecha de construcción o última rehabilitación
63, Boulevard Bessieres	Oficinas	París	CBD	2.903	82,8%	1991
8, Rue Lavoisier	Oficinas	París	CBD	2.860	100,0%	2001
14, Rue Roquépine	Oficinas	París	CBD	2.659	100,0%	1980
92, avenue de Wagram	Oficinas	París	CBD	2.544	100,0%	1985
39, avenue Pierre 1er de Serbie	Oficinas	París	CBD	2.420	100,0%	2000
22-24, Place Vendome, 31-33, rue Danielle Casanova	Oficinas	París	CBD	2.334	100,0%	2004
142, Boulevard Haussmann	Oficinas	París	CBD	2.304	0%	2006
124-126, rue de Provence	Oficinas	París	CBD	2.253	0%	2007
36, rue de Naples	Oficinas	París	CBD	2.074	100,0%	1997
25-27, rue des Pyramides	Oficinas	París	CBD	1.915	100,0%	2003
30, rue Notre Dame des Victoires	Oficinas	París	CBD	1.913	95,6%	2003
36 Rue de Liège	Oficinas	París	CBD	1.600	100,0%	1999

(1) Edificio en rehabilitación.

Centros Comerciales

En la actualidad, la actividad de centros comerciales en explotación está localizada principalmente en España. La siguiente tabla refleja las principales magnitudes operativas en los ejercicios 2006, 2005 y 2004 en relación con los centros comerciales.

Por Usos	Superficie alquilable sobre rasante			% Ocupación		
	2006	2005	2004	2006	2005	2004
España	67.222	67.222	58.627	99,5%	99,3%	99,7%
Portugal	4.356	4.416	4.416	79,0%	79,1%	79,9%
Total	71.578	71.637	63.043	98,3%	98,1%	98,3%

En la siguiente tabla se incluyen los centros comerciales en explotación y propiedad, en todo o en parte, del grupo REALIA a 31 de diciembre de 2006.

Inmueble	Uso	Localidad	Zona	Superficie alquilable sobre rasante	Grado de ocupación	% Participación
La Vaguada	Comercial	Madrid	Periferia / Otros	19.263	100,0%	37,0%

Inmueble	Uso	Localidad	Zona	Superficie alquilable sobre rasante	Grado de ocupación	% Participación
C.C. Nervión Plaza	Comercial	Sevilla	BD	16.084	100,0%	100,0%
C.O. Diversia (1)	Ocio	Madrid	Periferia / Otros	11.922	100,0%	50,0%
Manuel Becerra	Ocio	Madrid	BD	8.591	100,0%	100,0%
Cine Proyecciones	Ocio	Madrid	BD	6.347	100,0%	100,0%
Twin Towers Galerías	Comercial	Lisboa	BD	4.356	79,0%	50,0%
Espolón, 10	Comercial	Soria	CBD	2.900	89,2%	37,0%
El Jardín de Serrano	Comercial	Madrid	CBD	2.115	100,0%	37,0%

- (1) El Centro Comercial y de Ocio Diversia se encuentra bajo promesa de venta, a ejecutar el 31 de mayo de 2007 por importe de 46.000 miles de euros (el valor neto contable a 31 de diciembre de 2006 asciende a 31.197 miles de euros). Por dicha promesa se ha recibido un anticipo de 4.600 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar".

La siguiente tabla incluye un resumen de las principales características de los centros comerciales y de ocio en España en explotación propiedad del grupo REALIA por tipo de centro a 31 de diciembre de 2006.

Ubicación	Superficie Alquilable (m²)	Grado de Ocupación (%, m²)	Rentas (miles de euros)		Total GAV (miles de euros) (3)	Yields (%)	
			Anualizadas (1)	Mercado (2)		Actual (4)	Ajust.(5)
Comercial	44.718	97%	9.240	11.677	202.243	4,6%	5,8%
Ocio	26.860	100%	4.231	5.015	79.730	5,3%	6,3%
Total	71.578	98%	13.471	16.692	281.973	4,8%	5,9%

- (1) Suma de las rentas anuales de los contratos vigentes a diciembre de 2006.
(2) Rentas de mercado estimadas por CB Richard Ellis.
(3) Valor de mercado consolidado de los activos a diciembre de 2006 según tasación de CB Richard Ellis.
(4) Rentas anualizadas a diciembre de 2006 entre valor de los activos a diciembre 2006.
(5) Rentas de mercado anuales según informe de CB Richard Ellis entre valor de los activos a diciembre 2006.

Nuevos desarrollos de oficinas y centros comerciales

La cartera de nuevos desarrollos de centros comerciales y oficinas a 31 de diciembre de 2006 se detalla en la siguiente tabla.

Centro Comerciales y Edificios en curso	Localidad	Tipo de Activo	Superficie alquilable sobre rasante (m ²)	Año de entrada en operación	Inversión total presupuestada (miles €)	Inversión pendiente realizar (miles €)	Renta esperada anual (1) (miles €)	% Participación
España								
Torre Porta Fira	Barcelona	Oficinas	32.008	2010	128.500	115.900	8.400	100%
Park Central 22@	Barcelona	Oficinas	9.168	2010	25.000	16.700	2.000	100%
Leganés Plaza	Leganés	C. Comercial	90.632	2008	163.700	137.400	11.600	100%
As Cancelas	Santiago de Compostela	C. Comercial	53.002	2009	163.000	161.000	10.900	75%
C.C. Guadalajara	Guadalajara	C. Comercial	31.745	2007	86.300	52.600	6.900	100%
La Noria	Murcia	C. Comercial	29.955	2008	55.000	40.600	4.300	100%
Francia								
François Ory / rue Louis Lejeune	Montrouge	Oficinas	14.850 (2)	2009	85.000	34.000	5.600	87%

(1) Rentas esperadas considerando el 100% de ocupación.

(2) Incluye superficie existente.

A.6) Magnitudes financieras más importantes

La siguiente tabla refleja las principales magnitudes financieras de la actividad de patrimonio durante los ejercicios 2006, 2005 y 2004.

(en miles de euros)	Ejercicios cerrados a 31 de diciembre								
	2006				2005 (1)			2004 (1)	
	España	Francia (2)	Otros (3)	Total	España	Otros (3)	Total	España	Otros (3)
Ingresos	131.010	26.270	806	158.087	115.091	648	115.739	98.458	947
Alquiler	87.936	25.889	806	114.632	84.693	648	85.341	82.148	947
Oficinas	69.438	21.865		91.303	67.302		67.302	64.570	
Centros comerciales	17.443	277	806	18.526	16.346	648	16.994	15.840	947
Otros (4)	1.055	3.748		4.803	1.045		1.045	1738	
Ventas	43.074	381		43.455	30.398		30.398	16.310	
Margen bruto	110.491	17.495	618	128.604	99.155	526	99.681	80.153	736
Alquiler	67.417	17.113	618	85.149	68.757	526	69.283	63.843	736
Oficinas	53.236	16.763		70.012	54.638		54.638	50.182	
Centros comerciales	13.373	212	618	14.191	13.270	526	13.796	12.310	736
Otros (4)	809	138		946	848		848	1.351	
Ventas	43.074	381		43.455	30.398		30.398	16.310	
EBITDA	105.907	16.575	585	123.067	95.849	505	96.354	76.994	704
Alquiler	63.828	16.202	585	80.616	66.028	505	66.533	61.029	704
Oficinas	50.402	15.870		66.285	52.470		52.470	47.970	
Centros comerciales	12.661	201	585	13.435	12.743	505	13.249	11.768	704
Otros (4)	766	131		896	815		815	1.291	
Ventas	42.079	372		42.451	29.821		29.821	15.964	
EBIT	89.815	12.490	438	102.743	78.247	371	78.617	59.382	501
Alquiler	47.736	12.118	438	60.292	48.426	371	48.796	43.417	501
Oficinas	37.695	11.869		49.574	38.482		38.482	34.127	
Centros comerciales	9.469	150	438	10.048	9.346	371	9.717	8.372	501
Otros (4)	573	98		670	598		598	919	
Ventas	42.079	372		42.451	29.821		29.821	15.964	

- (1) No incluye Francia, ya que el grupo SIIC de Paris se adquirió en el ejercicio 2006.
- (2) Importes correspondientes a siete meses del ejercicio.
- (3) Refleja datos correspondientes a la actividad del grupo REALIA en Portugal.
- (4) Refleja datos correspondientes, en su mayor parte, a inmuebles destinados a logística.

Nota: Los totales y la distribución de los ingresos son datos contables, la distribución de margen bruto, Ebitda y Ebit por uso y país son datos de gestión elaborados repartiendo los totales por los porcentajes de la facturación.

Potenciales casos de desarrollo de la cartera de patrimonio del grupo REALIA

De forma ilustrativa, si consideramos la cartera de activos en explotación del grupo REALIA a 31 de diciembre de 2006, podríamos considerar el desarrollo de tres casos teóricos, en los cuales se considerarían:

- Caso 1, rentas procedentes del grado de ocupación real a diciembre de 2006 y las rentas reales a diciembre de 2006 anualizadas.
- Caso 2, caso 1 más las rentas anuales procedentes del alquiler de la superficie restante (y de la superficie ocupada por el propio grupo REALIA) a precios de mercado según CB Richard Ellis para 2006 (100% de ocupación).
- Caso 3, rentas procedentes de un grado de ocupación del 100% y unas rentas anuales, para el 100% de la ocupación, a precios de mercado según CB Richard Ellis para 2006.
- Caso 4, caso 3 más las rentas procedentes de la cartera actualmente en desarrollo, suponiendo un grado de ocupación del 100% y unas rentas a precios de mercado según CB Richard Ellis para 2006.

	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4
	Total	Total	Total	Total
Facturación de patrimonio	125.872	131.982	137.926	187.216
Oficinas	110.827	116.610	119.333	134.990
Centros comerciales	13.470	13.672	16.692	50.325
Resto	1.574	1.700	1.901	1.901

B) Promoción y suelo

B.1) Introducción

La actividad de promoción y suelo representa a 31 de diciembre de 2006, 646 millones de euros de los ingresos de explotación del grupo REALIA (importe neto de la cifra de negocios, otros ingresos y resultados por venta del patrimonio inmobiliario), el 79% del total, y emplea de forma directa a 99 trabajadores (un 48% del total de la plantilla del grupo REALIA).

La actividad de promoción consiste en la promoción, desarrollo y venta de productos inmobiliarios, principalmente vivienda. La actividad de gestión de suelo consiste en la compra y gestión de suelo para obtener terrenos que permitan el desarrollo de la actividad de promoción así como para la venta de dicho suelo a terceros.

A los efectos del desarrollo de la actividad de promoción y suelo, REALIA está organizada en delegaciones por áreas geográficas, desarrollando su actividad principalmente, y hasta la fecha, en Madrid, Cataluña, Castilla-León, Castilla La

Mancha, Comunidad Valenciana, Islas Baleares, Murcia, Andalucía, Asturias, Islas Canarias y Aragón. Además, el grupo REALIA ha realizado una expansión internacional de la actividad de promoción y suelo, mediante la constitución de filiales en Portugal y en Polonia.

B.2) Descripción de la actividad

➤ Promoción

Los tipos de producto residencial del grupo REALIA son los siguientes:

- Primera residencia en zonas de casco urbano o en zonas de ampliación, buscando las mejores ubicaciones, en núcleos con mayor nivel de renta per cápita con saldos migratorios positivos y con capacidad de absorción de promociones de, al menos, 100 viviendas.
- Segunda residencia en costa para cliente nacional y extranjero, incluyendo promociones con campos de golf como elemento integrador.
- Otros productos: vivienda protegida de precio limitado, naves industriales, viviendas orientadas para la tercera edad o vivienda de lujo.

Las viviendas promovidas por el grupo REALIA suelen ser viviendas libres con un estilo adaptado a las necesidades de la demanda (de dos a tres dormitorios). Los compradores son principalmente familias españolas de clase media en un rango de edad de 30 a 50 años.

El siguiente cuadro muestra el volumen de viviendas en construcción a 31 de diciembre de 2006, 2005 y 2004, desglosadas en función de su destino: primera residencia, segunda residencia o vivienda protegida.

A 31 de diciembre 2006	Número de viviendas	% sobre el total	Número de promociones (1)	Edificabilidad (m ²)	% sobre el total
Primera residencia	2.819	75	36	364.588	79
Segunda residencia	816	21	9	85.410	18
Vivienda protegida	143	4	2	14.625	3
Total	3.778	100	46	464.623	100

- (1) La promoción "Fuenteserena" (Madrid) se contabiliza dos veces por incluir una parte de primera residencia y otra de vivienda protegida.

A 31 de diciembre 2005	Número de viviendas	% sobre el total	Número de promociones	Edificabilidad (m ²)	% sobre el total
Primera residencia	2.654	75	33	355.955	78
Segunda residencia	893	25	10	97.538	22
Total	3.547	100	43	453.493	100

A 31 de diciembre 2004	Número de viviendas	% sobre el total	Número de promociones	Edificabilidad (m ²)	% sobre el total
Primera residencia	2.889	77	37	371.364	79
Segunda residencia	850	23	10	101.246	21
Total	3.739	100	47	472.610	100

Los productos promovidos por el grupo REALIA persiguen alcanzar la máxima satisfacción de sus clientes optimizando la relación calidad/precio. No obstante, y con ánimo de dotar a todos los proyectos de un estilo propio, se realiza un esfuerzo especial en definir diseños y productos con características singulares, entre las que sobresalen aquellas relacionadas con el medioambiente. Asimismo, el grupo REALIA, mediante la sistematización de los materiales constructivos que utiliza en la ejecución de sus proyectos, lleva a cabo dicha ejecución con mayor eficiencia.

El proceso constructivo pasa por un estricto control de diseño y calidad, que incluye:

- Un control de proyectos con equipos propios y ajenos.
- Un control de obra con presencia permanente de un estudio de ingeniería y organismos de control técnico.
- Un control de acabados, a través de las revisiones llevadas a cabo tanto por la ingeniería como por los técnicos del grupo REALIA en la pre-entrega.
- Un cuidado servicio de atención al cliente y de posventa.

La actividad de promoción del grupo REALIA se desarrolla mediante (i) la realización previa de un proyecto; (ii) la ejecución de la construcción, generalmente a través de terceros; (iii) la comercialización de las viviendas; y (iv) el ofrecimiento de un servicio posventa.

(i) Realización previa de un proyecto

Una vez definido el plan de negocio para una promoción inmobiliaria, y después de su validación, la política del grupo REALIA es externalizar la realización del proyecto contratando servicios de profesionales de primera línea, bajo su supervisión directa.

(ii) Ejecución de la construcción

La ejecución de la construcción se encarga a una empresa constructora seleccionada mediante concurso. Una de las empresas constructoras con las que el grupo REALIA ha desarrollado proyectos es su accionista FCC. En el apartado 19 siguiente del presente Documento de Registro, se describen las operaciones vinculadas realizadas con FCC en el periodo cubierto por la información financiera histórica.

El control de la construcción se ejecuta asimismo a través de una serie de profesionales, bajo la supervisión directa del grupo REALIA, cuya contratación se realiza antes del inicio de las obras.

La comercialización de las viviendas comienza 90 días antes de la obtención de la licencia de edificación, suscribiéndose hasta ese momento contratos de arras penitenciales, salvo en las Comunidades Autónomas de Cataluña y Valencia en las que se pospone hasta la obtención de la licencia de edificación. A partir del momento de la obtención de dicha licencia, se procede a la formalización de contratos privados de compraventa en los que se exige la realización en el momento de la firma de un pago inicial, generalmente equivalente al 10% del precio de venta de la vivienda. Normalmente, otro 10% del precio, se abona mediante pagos mensuales y, el 80% restante, en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa de la vivienda y entrega de la misma. Los contratos se celebran durante esta fase de construcción de las viviendas y antes de la obtención de las licencias de primera ocupación correspondientes. El periodo medio entre el inicio de obras de la promoción y la entrega de las viviendas oscila entre 18 y 24 meses.

(iii) Comercialización de las viviendas

El grupo REALIA comercializa todas sus promociones con la marca REALIA y de forma multicanal, a través de los siguientes medios:

- Caseta en el solar de la promoción.
- Oficina central propia.
- Internet.
- Agencias internacionales.

La comercialización de promociones concretas se refuerza frecuentemente con campañas de marketing directo a través de prensa general y especializada, ferias empresariales y el Club REALIA en el que los clientes se benefician de descuentos.

(iv) Servicio posventa

El grupo REALIA cuenta con un servicio de posventa propio como un elemento diferenciador de su compromiso de calidad y de atención a sus clientes, tanto en lo relativo a la vivienda adquirida como a las zonas comunes de la promoción. Este servicio de posventa permite que la relación entre el grupo REALIA y el cliente no finalice con la entrega de llaves y, en consecuencia, intentar maximizar la satisfacción del cliente con la compra de la vivienda del grupo REALIA.

➤ Suelo

El grupo REALIA ocupa una importante posición inversora con el objetivo de (i) mantener e impulsar la actividad de promoción de viviendas; (ii) generar recursos mediante la venta de suelo a terceros; y (iii) eventualmente, mantener e impulsar la actividad de gestión patrimonial (a través del desarrollo de edificios de oficinas y centros comerciales).

El objetivo del grupo REALIA es la adquisición de suelos con recorrido en los que puede aportar valor en la gestión del suelo.

El negocio del suelo radica en la correcta gestión administrativa y urbanística del mismo, para lo cual el grupo REALIA cuenta con la experiencia y recursos necesarios, tal y como se indica en este apartado.

El valor de mercado del suelo aumenta a medida que avanzan las distintas fases administrativas de gestión del suelo. Las actividades del área de negocio de gestión de suelo llevadas a cabo por REALIA se pueden resumir en (i) la búsqueda y adquisición de terrenos susceptibles de desarrollo urbanístico, (ii) la gestión urbanística y (iii) el uso de ese suelo para la actividad de promoción o gestión patrimonial (como desarrollo de centros comerciales) y la venta de suelo a terceros, tal y como se describe a continuación.

(i) Búsqueda y adquisición del suelo

La política de adquisición de terrenos del grupo REALIA exige que éstos cumplan los siguientes requisitos:

- **Ubicación:** El grupo REALIA concentra sus esfuerzos generalmente en la adquisición de terrenos en los núcleos urbanos más importantes (como Madrid, Barcelona, Sevilla o Valencia), en las zonas de gran desarrollo urbanístico (como Valladolid, Guadalajara, Zaragoza, o Toledo) y en zonas costeras. En Europa, los terrenos se centran en Lisboa y Varsovia principalmente, siendo dos de los núcleos urbanos donde la Sociedad espera un mayor desarrollo urbanístico en los próximos años. La selección del suelo se realiza en función de las necesidades del mercado en cada momento y de las estrategias de consolidación y expansión del grupo REALIA.
- **Tamaño:** El grupo REALIA compra terrenos de diversos tamaños. En los últimos años, la Sociedad se ha centrado en la compra de grandes reservas de suelo urbanizable y preurbanizable para gestionar el suelo. Sin embargo, y salvo que se

estime conveniente por otras razones, sólo se adquieren terrenos que tengan una superficie mínima que permita el desarrollo de una promoción de, al menos, 100 viviendas.

- **No contingencia medioambiental:** Los terrenos no podrán tener ninguna contingencia medioambiental. El grupo REALIA, por experiencia de sus gestores, rechaza cualquier terreno que no haya pasado todos los requerimientos medioambientales necesarios.
- **Tiempo:** El grupo REALIA concentra sus esfuerzos en la adquisición de suelos con recorrido en los que puede aportar valor en la gestión del suelo. Sin perjuicio de lo anterior, también se realizan inversiones en suelos más desarrollados que puedan suponer una inversión interesante para el grupo REALIA.
- **Costes:** El grupo REALIA tiene en consideración los costes que se vayan a derivar de los proyectos urbanísticos y de la ejecución del planeamiento (urbanización).
- **Formas de pago:** La forma habitual de pago es que éste se produzca en función de hitos vinculados al desarrollo urbanístico. Dichos pagos se encuentran avalados, siempre que el grupo REALIA haya adquirido la propiedad del suelo.

Una vez que una propuesta de compra de un determinado suelo ha sido aprobada por el delegado territorial, de acuerdo con los anteriores criterios, la propuesta es remitida al departamento de promociones que, una vez estudiada, propone su adquisición a los órganos de administración y gestión de la Sociedad.

(ii) Gestión urbanística

La actual legislación en materia de suelo urbanizable exige que, una vez adquirido un suelo y con anterioridad a su urbanización y posterior edificación, se lleven a cabo una serie de actuaciones ante la administración local y autonómica, tendentes a la obtención de un aprovechamiento urbanístico adecuado, para cuyo fin el grupo REALIA cuenta con un conjunto de expertos multidisciplinarios con gran experiencia en gestión urbanística y un conocimiento de los trámites y el desarrollo del proceso urbanístico, así como con solvencia y experiencia en gestionar los proyectos con las administraciones públicas y con buenas relaciones con empresas inmobiliarias locales.

De este modo, el grupo REALIA logra un importante ahorro de costes y tiempo al generar su propia materia prima de suelo apto para urbanizar, necesario para el desarrollo de las promociones.

(iii) Uso del suelo para actividad de promoción o gestión patrimonial, o venta de suelo a terceros

Dentro de la gestión activa del suelo, y durante sus distintas fases, el grupo REALIA puede optar por usar el suelo para su actividad de promoción o gestión patrimonial, o, alternativamente, vender a terceros parte de esos suelos. En el supuesto de venta del suelo a terceros, distintos responsables dentro de la Sociedad analizan las oportunidades

de desinversión de manera que, a lo largo de la gestión del suelo, el grupo REALIA irá vendiendo a diferentes precios, según los hitos urbanísticos que se vayan sucediendo.

➤ **Financiación de la actividad**

Hasta el ejercicio 2006, el grupo REALIA ha financiado su actividad de promoción inmobiliaria con recursos generados por la propia actividad que, junto al endeudamiento bancario a través de préstamos o líneas de créditos, esencialmente a corto plazo, han permitido el correcto desarrollo de esta actividad. El número de activos con financiación hipotecaria ha sido tradicionalmente muy reducido. A 31 de diciembre de 2006, el importe de la financiación con garantía hipotecaria ascendía a 116.941 miles de euros, distribuidos en 10 promociones y 2 suelos.

Es intención de REALIA financiar la actividad de promoción y suelo mediante préstamos promotor, como es práctica en el mercado, o bien a través de instrumentos similares sin recurso, tal y como se indica en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro.

B.3) Valoración de la cartera de promoción y suelo de REALIA

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 8.1 siguiente del presente Documento de Registro, los activos del grupo REALIA han sido valorados por CB Richard Ellis, a 31 de diciembre de 2006, exponiéndose en dicho apartado la descripción y valoración de la cartera de promoción y suelo del grupo REALIA.

El GAV consolidado de la cartera de promoción y suelo del grupo REALIA están valorados a 31 de diciembre de 2006 en 3.340.991 miles de euros.

Magnitud		
En miles de euros	Valoración a 31/12/2006	% sobre el total
Total GAV (1)	3.340.991	100
Reserva de suelo	2.116.881	63,4
Anticipos, opciones y promesas de suelo	468.821	14,0
Promociones en curso	638.419	19,1
Producto terminado	116.870	3,5

(1) EL GAV incluye el valor atribuido a los suelos de sociedades integradas por puesta en equivalencia.

B.4) Magnitudes operativas más importantes

La promoción, desarrollo y venta de productos inmobiliarios destinados a vivienda en el grupo REALIA está concentrada principalmente en España, donde alcanza 11.256.228 millones de metros cuadrados de suelo bruto en diferentes estadios urbanísticos y 1.604 viviendas entregadas en el año 2006, lo que supone un 98% del conjunto de la reserva de suelo y un 100% de las viviendas entregadas.

El resto de países donde el grupo REALIA desarrolla la actividad son Portugal y Polonia donde las reservas de suelo suponen un 2%.

➤ Promoción

La siguiente tabla refleja la cartera inicial y final de viviendas prevendidas, así como el número de viviendas entregadas y viviendas prevendidas en los ejercicios 2006, 2005 y 2004.

Evolución de la cartera de promoción viviendas prevendidas						
	2006		2005		2004	
	Viviendas	Miles de euros (1)	Viviendas	Miles de euros (1)	Viviendas	Miles de euros (1)
Cartera inicial	2.219	625.433	2.007	572.936	2.157	558.022
Preventas (2)	1.268	368.793	1.614	464.027	1.542	424.452
Entregas (3)	1.604	458.841	1.402	411.530	1.692	409.537
Cartera final	1.883	535.385	2.219	625.433	2.007	572.936
Precio medio vivienda entregada (euros)	286.116		293.498		242.043	
Precio medio m² entregado (euros)	2.341		2.219		2.019	

- (1) Corresponde a los precios de venta de las viviendas.
- (2) Se consideran preventas los contratos privados de compraventa y contratos de arras suscritos con clientes, cuya correspondiente escritura pública de compraventa no ha sido otorgada.
- (3) Se consideran entregas las compraventas formalizadas en escritura pública en virtud de las que se transmite la propiedad del inmueble.

La siguiente tabla refleja el número de promociones en curso en los ejercicios 2006, 2005 y 2004.

Evolución de la cartera de promoción		Promociones en curso (1)			
	Promociones	Total m²	Viviendas	Fecha prevista entrega	Valor de las promociones (miles de euros) (2)
2004	47	472.610	3.739	2005 / 2008	1.091.711
2005	43	453.493	3.547	2006 / 2008	995.630
2006	46	464.623	3.778	2007 / 2009	1.062.742

- (1) Se consideran promociones en curso aquellas promociones que ya están en venta pero de las que aún no se ha empezado a entregar viviendas.
- (2) Presupuestos de venta.

La siguiente tabla incluye un desglose del número de viviendas entregadas, los metros cuadrados y los ingresos por dichas entregas en los ejercicios 2004, 2005 y 2006.

Año	Viviendas entregadas	Metros cuadrados	Ingresos (en miles de euros)
2004	1.692	202.796	409.537
2005	1.402	185.457	411.484
2006	1.604	195.964	458.847

La siguiente tabla muestra el número de viviendas a entregar durante los ejercicios 2007, 2008 y 2009, desglosadas por su ubicación.

	2007	2008	2009	Total
Centro	633	368	0	1.001
Este e Islas	557	598	302	1.457
Norte	0	351	0	351
Sur	534	328	0	862
Internacional	0	107	0	107
Total	1.724	1.752	302	3.778

La siguiente tabla muestra el número de promociones a entregar durante los ejercicios 2007, 2008 y 2009, desglosadas por su ubicación.

	2007	2008	2009	Total
Centro	7	3	-	10
Este e Islas	9	9	4	22
Norte	-	3	-	3
Sur	5	3	-	8
Internacional	-	3	-	3
Total	21	21	4	46

➤ Reserva de suelo

El grupo REALIA cuenta a 31 de diciembre de 2006, con una reserva de suelo de 10.984.331 millones de metros cuadrados brutos, con una edificabilidad aproximada de 4,3 millones de metros cuadrados (incluyendo anticipos, opciones y promesas de suelo, reservas de suelo y promociones en curso), fundamentalmente para promociones de primera y segunda vivienda, pero también para el desarrollo de oficinas y centros comerciales, principalmente en Sevilla, Madrid, Cádiz, Guadalajara y Toledo, entre otras ciudades de España, además de en Lisboa y Varsovia en el exterior. En términos de edificabilidad, aproximadamente, el 18% de la reserva de suelo bruto se encuentra en fase de ordenación, el 55% de la reserva de suelo bruto se encuentra en fase de planificación, el 16% de la reserva de suelo bruto se encuentra en fase de proyecto y urbanización y el 11% de la reserva de suelo bruto se encuentra en fase de construcción.

La reserva de suelo disponible bruto del grupo REALIA, atendiendo a su fase de desarrollo, ha evolucionado de la siguiente manera en los tres últimos ejercicios.

Magnitud (m ²)	Ejercicios cerrados a 31 de diciembre					
	2006	% sobre el total	2005	% sobre el total	2004	% sobre el total
Total suelo disponible bruto	10.984.331	100	9.945.771	100	9.056.712	100
En curso (1)	455.776	4,1	454.890	4,6	448.061	4,9
Fase de proyecto (2)	850.716	7,7	897.621	9,0	473.640	5,2
Fase de urbanización (3)	872.941	8,0	1.190.237	12,0	1.056.658	11,7
Fase de planeamiento (4)	5.380.048	49,0	3.303.287	33,2	3.658.741	40,4
Fase de ordenación (5)	3.378.846	30,8	4.028.144	40,5	3.333.231	36,8
Residuales (6)	46.003	0,4	71.592	0,7	86.381	1,0

- (1) Suelo correspondiente a las promociones en construcción.
- (2) Situación previa a la obtención de licencia de construcción.
- (3) Suelos con la obra de urbanización en ejecución.
- (4) Suelos en relación con los que se está llevando a cabo el planeamiento de desarrollo.
- (5) Suelos en relación con los que se está realizando el planeamiento general.
- (6) Restos de suelos a liquidar.

La siguiente tabla presenta la evolución durante los tres últimos ejercicios de la edificabilidad de la cartera de suelo del grupo REALIA.

Magnitud (m ²)	Ejercicios cerrados a 31 de diciembre					
	2006	% sobre el total	2005	% sobre el total	2004	% sobre el total
Edificabilidad (1)	4.332.707	100	3.849.168	100	3.376.371	100
En curso	464.623	10,7	453.493	11,8	472.610	14,0
Fase de proyecto	299.833	6,9	462.542	12,0	425.449	12,6
Fase de urbanización	389.432	9,0	551.251	14,3	288.870	8,6
Fase de planeamiento	2.375.097	54,8	1.106.129	28,7	1.203.254	3,6
Fase de ordenación	786.351	18,2	1.243.191	32,3	957.285	28,3
Residuales	17.371	0,4	32.562	0,9	28.903	0,9

(1) La Sociedad ha modificado el criterio de contabilización respecto a las Memorias anuales de ejercicios anteriores incluyendo los metros cuadrados “en curso”.

La reserva de suelo disponible bruto del grupo REALIA, atendiendo a su ubicación geográfica, ha evolucionado de la siguiente manera en los tres últimos ejercicios (se presentan las principales áreas por volumen de suelo disponible bruto).

Magnitud (m2)	Ejercicios cerrados a 31 de diciembre		
	2006	2005	2004
Total suelo disponible bruto	10.984.331	9.945.771	9.056.712
Sevilla	2.892.978	2.075.622	2.128.311
Madrid	2.165.511	2.220.720	1.928.092
Cádiz	2.061.908	2.061.908	2.061.908
Gerona	1.276.039	1.286.557	1.231.958
Guadalajara	1.169.634	1.188.612	183.693
Toledo	383.813	383.813	20.000
Málaga	185.581	50.625	66.017
Baleares	138.973	152.218	136.154
Valencia	105.948	103.920	144.416
Tarragona	76.660	6.589	3.719
Barcelona	48.812	55.862	108.947
Castellón	47.243	89.436	9.928

Magnitud (m2)	Ejercicios cerrados a 31 de diciembre		
	2006	2005	2004
Murcia	45.343	54.100	
Valladolid	41.058	70.886	663.697
Portugal	171.116	6.719	11.326
Polonia	49.419	3.224	

La siguiente tabla presenta la evolución durante los tres últimos ejercicios de la edificabilidad de la cartera de suelo del grupo REALIA, atendiendo a su fase de desarrollo (se presentan las principales áreas por volumen de edificabilidad disponible).

Magnitud (m ²)	Ejercicios cerrados a 31 de diciembre		
	2006	2005	2004
Total edificabilidad disponible (1)	4.332.707	3.849.168	3.376.371
Sevilla	1.159.771	870.072	898.267
Madrid	819.524	741.116	592.409
Cádiz	628.496	628.496	628.496
Guadalajara	442.428	498.578	151.169
Toledo	167.716	167.716	4.000
Baleares	115.443	120.718	127.232
Valladolid	104.263	179.308	204.862
Gerona	97.871	109.895	109.156
Zaragoza	89.326	20.052	2.338
Málaga	88.461	26.674	50.131
Valencia	59.112	63.471	94.121
Barcelona	57.006	74.456	95.066
Murcia	41.598	59.335	
Tarragona	39.684	10.194	17.125
Alicante	38.923	58.491	154.726
Castellón	35.938	60.683	21.367
Gran Canaria	32.086	50.095	63.082

Magnitud (m ²)	Ejercicios cerrados a 31 de diciembre		
	2006	2005	2004
Portugal	193.168	31.419	77.280
Polonia	65.750	16.714	

(1) Nota: En la reserva en curso la cifra de edificabilidad es la superficie construida

B.5) Magnitudes financieras más importantes

La siguiente tabla refleja los ingresos, el margen bruto, el EBITDA y el EBIT en cada uno de los ejercicios 2004, 2005 y 2006.

(en miles de euros)	Total (Ejercicios cerrados a 31 de diciembre)			Promoción			Suelo		
	2006	2005	2004	2006	2005	2004	2006	2005	2004
Ingresos	645.931	548.557	483.756	458.847	411.484	409.537	187.084	137.073	74.219
Margen bruto	186.261	171.233	149.027	122.207	107.605	121.364	64.054	63.628	27.663
EBITDA	165.721	152.692	131.478	106.444	91.666	105.389	59.277	61.026	26.089
EBIT	163.351	155.619	131.409	104.074	94.593	105.320	59.277	61.026	26.089

C) Servicios

C.1) Descripción de la actividad

La Sociedad contaba con una línea de negocio de servicios que englobaba las siguientes actividades: *facility management*, mantenimiento de edificios e instalaciones, red de asistencia y construcción y mantenimiento de campos de golf.

Estas actividades se desarrollaban a través de sus filiales Centro de Información y Servicios para el Mercado Inmobiliario, S.A.U. (“CISMISA”) y Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.A.U. (“TMI”). Como se ha indicado en el apartado 5.1.5 del presente Documento de Registro, REALIA procedió a la venta CISMISA y TMI con fecha 18 de julio de 2006 y 30 de marzo de 2007, respectivamente. En consecuencia, la Sociedad ha cesado en el desarrollo de estas actividades.

C.2) Magnitudes financieras más importantes

La siguiente tabla refleja las principales magnitudes financieras de la actividad de servicios durante los ejercicios 2004, 2005 y 2006.

(en miles de euros)	Ejercicios cerrados a 31 de diciembre		
	2006	2005	2004
Ingresos	13.357	12.599	10.144

(en miles de euros)	Ejercicios cerrados a 31 de diciembre		
	2006	2005	2004
Margen bruto	2.290	3.818	3.442
EBITDA	649	1.758	1.365
EBIT	455	1.583	1.139

D) Objetivos estratégicos de REALIA durante el periodo 2006-2009

A continuación se indican los objetivos estratégicos de REALIA durante el periodo 2006-2009:

- La estrategia de la Sociedad incluye el objetivo de que el área de patrimonio represente aproximadamente entre el 45% y el 55% del GAV y del margen bruto consolidados de la Sociedad.
- Incrementar la cartera de centros comerciales con el objetivo de que la actividad de centros comerciales pase a representar aproximadamente el 50% del valor de la cartera de patrimonio en España.
- Potencial expansión a un nuevo mercado europeo.
- Continuar con las ventas de activos de la cartera de patrimonio.
- Incrementar la entrega de viviendas aproximadamente un 25% hasta la cifra de 2.000 viviendas al año.
- Materializar el valor de la cartera de suelo mediante ventas.
- La estrategia de la Sociedad incluye que las actividades en el área de promoción y suelo fuera de España no excedan del 25% de los ingresos totales de dicha área.

6.1.2. **Indicación de todo nuevo producto y/o servicio significativos que se hayan presentado y, en la medida en que se haya divulgado públicamente su desarrollo, dar la fase en que se encuentra**

El grupo REALIA basa su estrategia actual de crecimiento en la consolidación de su presencia en los mercados y áreas geográficas en las que actualmente opera, así como en la expansión de sus actividades a nuevas zonas de España y el extranjero. Sin embargo, no tiene previsto en la actualidad ampliar su negocio a nuevas áreas de actividad inmobiliaria distintas de aquéllas en las que actualmente desarrolla sus operaciones, ni comercializar tipos de productos diferentes de los actuales.

6.2. **Mercados principales**

Descripción de los mercados principales en los que el Emisor compite incluido un desglose de los ingresos totales por categoría de actividad y mercado geográfico

para cada ejercicio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica

A) COBERTURA GEOGRÁFICA

Tal y como se ha indicado en el apartado 6.1 anterior del presente Documento de Registro, REALIA está organizada por áreas geográficas, en España a través de delegaciones, desarrollando su actividad principalmente y hasta la fecha en Madrid, Cataluña, Castilla-León, Castilla La Mancha, Comunidad Valenciana, Islas Baleares, Murcia, Andalucía, Asturias, Islas Canarias y Aragón. Internacionalmente su actividad se canaliza a través de sus filiales en Portugal, Polonia y como accionista mayoritario en SIIC de Paris.

B) SITUACIÓN DE LOS MERCADOS PRINCIPALES

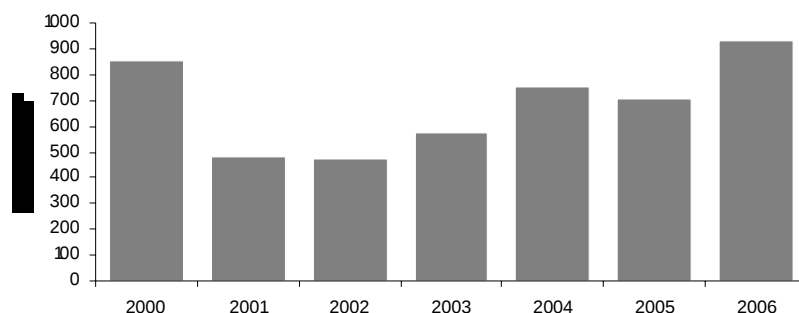
Los principales mercados en los que opera el grupo REALIA son los mercados de oficinas, de centros comerciales y de ocio y residenciales.

B.1) Mercado de Oficinas

Madrid

El mercado de oficinas de Madrid es el más importante de España con un stock de 10,9 millones de metros cuadrados, cuyo crecimiento anual en los últimos 15 años ha permanecido casi constante en 370.000 metros cuadrados.

En el siguiente gráfico se recoge la evolución de la absorción bruta anualizada (metros cuadrados contratados totales) desde el año 2000 hasta 2006.



Fuente CB Richard Ellis

El ciclo económico, muy ligado a este mercado, parece que va a continuar siendo positivo, lo que se ha reflejado en la recuperación del sector iniciada en el año 2005 y

confirmada en 2006. Según el informe de oficinas de Madrid de CB Richard Ellis del cuarto trimestre de 2006, en este último trimestre del año se produjo un récord de absorción de superficie (metros cuadrados contratados) que ascendió a 358.000 metros cuadrados brutos, de los que 145.000 correspondieron a la ocupación y puesta en servicio de inmuebles para uso propio. Dado que durante el año se habían completado algunas operaciones de envergadura y se había contado con una fluida demanda para pequeñas y medianas superficies, el resultado final ha sido batir la marca histórica del año 2000 con unos 927.000 metros cuadrados de absorción total durante el año 2006, frente a los 707.000 metros cuadrados de 2005 y 750.000 de 2004, y que suponen un 56,2% más que la media de los cinco años anteriores.

La oferta se ha reducido durante el primer trimestre de 2007, siguiendo la tendencia descendente, hasta los 710.000 metros cuadrados, lo que equivale a una tasa de disponibilidad (espacio libre frente al total de metros cuadrados disponibles para alquiler) del 6,48%, frente a los 757.000 metros cuadrados y una tasa de disponibilidad de 6,94% en 2006, los 948.000 metros cuadrados y una tasa de disponibilidad de 9,02% en 2005 y los 954.000 metros cuadrados y una disponibilidad de 9,28% en 2004.

En los sectores externos a la M-30, los de mayor disponibilidad, la superficie desocupada se ha reducido en más de un 24%. Según CB Richard Ellis, tan sólo unos 150.000 metros cuadrados nuevos fueron entregados para el alquiler, por lo que el espacio contratado ha sido mayoritariamente de segunda mano e, incluso, se han alcanzado acuerdos previos de alquiler sobre obra en construcción. Para 2007 se espera la entrada de unos 310.000 metros cuadrados nuevos, mientras que en 2008 podrían entrar al mercado otros 515.000 metros cuadrados.

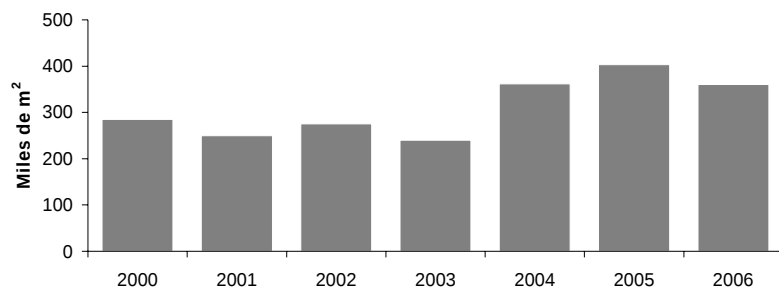
Según CB Richard Ellis, durante el primer trimestre de 2007, los precios máximos de alquiler subieron un 5,8% hasta alcanzar los 36,50 euros/m²/mes, frente a los 34,50 euros/m²/mes de media en 2006, los 27,25 euros/m²/mes en 2005 y 25,00 euros/m²/mes en 2004. Esta subida transmite que el ciclo alcista está en pleno recorrido. Sólo en ciudades como Londres, Tokio, Hong Kong o Nueva York se han observado incrementos de rentas similares. Actualmente, se están negociando para inmuebles de alta calidad precios superiores, por lo que se estima que aún existe recorrido al alza para el mercado de oficinas de Madrid.

En el ejercicio 2006, las operaciones han ascendido a un total de 1.950,3 millones de euros superando en un 27% el volumen de transacciones del año 2005 en el que, a su vez, el volumen de las operaciones descendió en un 1,76% respecto del año 2004. El mercado ha gozado de gran liquidez y la escasez de producto adecuado ha disminuido las posibilidades de alcanzar cifras superiores. La rentabilidad neta inicial se ha situado entre 4% y 4,25%, aun cuando alguna operación se cerró por debajo de la primera cifra. Esta baja rentabilidad ha disuadido a potenciales inversores extranjeros a entrar en el mercado de oficinas españolas, al considerar escasa la diferencia existente entre Madrid y Londres o París, por ejemplo. La cuota del inversor extranjero se situó en el 26% del total de inversiones, habiendo participado en algunas de las mayores operaciones del año.

Barcelona

El mercado de oficinas de Barcelona es el segundo de España con un stock de 4,72 millones de metros cuadrados.

En el siguiente gráfico se detalla la evolución de la absorción anualizada (metros cuadrados contratados) desde 2000 hasta 2006.



Fuente CB Richard Ellis

Según el informe de oficinas de Barcelona de CB Richard Ellis de 2006, la absorción total en 2006 se situó en 360.200 metros cuadrados, frente a los 403.000 metros cuadrados en 2005 y 362.000 metros cuadrados en 2004.

La oferta se ha reducido durante el primer trimestre de 2007, situándose en 207.000 metros cuadrados, lo que equivale a una tasa de disponibilidad del 4,4%, frente a los 220.000 metros cuadrados y una tasa de disponibilidad del 4,72% en 2006, los 245.000 metros cuadrados y una tasa de disponibilidad de 5,40% en 2005 y 303.000 metros cuadrados y una disponibilidad de 7,50% en 2004.

La renta *prime* del mercado de oficinas en el Distrito de Negocios se situó a finales del año 2006 en 25,50 euros/m²/mes, frente a los 24,00 euros/m²/mes en 2005 y 23,00 euros/m²/mes en 2004.

La inversión en el año 2006 ha superado aproximadamente los 1.600 millones de euros, repartidos en un centenar de operaciones. Estas cifras representan alrededor de un 60% más que en el año 2005. Las tasas de rentabilidad se han mantenido estables en niveles del 4,5%. Tanto la actividad compradora como vendedora ha sido dominada por inversores nacionales.

La futura oferta de oficinas en Barcelona prevista para los próximos años, se concentran en las Nuevas Áreas de Negocios principalmente. El 22@ es la zona por excelencia donde se van a desarrollar la mayoría de proyectos. En esta zona se van a desarrollar en

torno a 400.000 metros cuadrados, que saldrán al mercado principalmente en los años 2008 y 2009.

Los precios se espera que continúen con su actual tendencia alcista, y las rentabilidades se mantengan o disminuyan al descontar esas subidas de rentas.

París

Durante el año 2006, la economía francesa creció impulsada por el contexto económico internacional favorable, la bajada de los precios de las materias primas, el descenso de las cifras de desempleo y la alta demanda nacional. Por todo ello, la economía francesa ha crecido entorno al 2% durante este 2006.

En el primer trimestre de 2007 se alcanzaron los 7.800 millones de euros en inversiones en inmuebles, según el informe de CBRE del Mercado de Oficinas de París del primer trimestre de 2007. Por su parte, en el año 2006 las inversiones en inmuebles para oficinas en París fueron de 23.100 millones de euros frente a los 15.700 millones de euros en 2005, lo que supuso un incremento del 47,13%, y a 12.100 millones de euros en 2004.

La rotación de las ventas entre los propios inversores es la principal fuente de dichas operaciones de inversión. Los inversores institucionales suponen el 21% de las ventas. Los fondos de inversión y compañías patrimoniales suponen, cada una, el 32% y 43% respectivamente, mientras que los inversores privados y promotores representan el 3% y 1% respectivamente.

El principal inversor en el sector inmobiliario en Francia es el francés, que realizó aproximadamente el 53% de las adquisiciones y el 48% de las ventas en el ejercicio 2006. Estados Unidos estuvo muy presente en este mercado con un 18% de las compras y un 25% de las ventas. Alemania, a través de diversos fondos inmobiliarios, obtuvo el 16% de la ventas. Asimismo, durante el año 2006, nuevos inversores procedentes de España y Oriente Próximo han entrado en este mercado.

El mercado de oficinas en París es un mercado maduro y con gran competitividad entre los inversores. Posee una normativa jurídica específica para este sector así como una gran tradición en alquiler y rotación de edificios de oficinas. Actualmente es el segundo mercado europeo en volumen.

El mercado parisino de oficinas se estructura por sectores: Distrito Centro de Negocio, Distrito de Negocios, La Défense y Otros Distritos.

A pesar del estrecho margen entre los productos financieros con intereses a largo plazo y las rentas de los inmuebles, la inversión en patrimonio en este mercado sigue siendo interesante para los inversores. La escasez de activos disponibles, junto con el crecimiento y la fuerte demanda, han supuesto una disminución constante en los *yields* (rentabilidad neta inicial) desde 2002. Durante el 2006, los *yields* en París han oscilado entre el 4,0% y el 4,5%.

En dicho año, se han vendido o alquilado 2,9 millones de metros cuadrados, que equivale a un incremento por encima del 30% respecto del año 2005. El 64% de estas ventas o alquileres han sido en el Distrito Centro de Negocios, el Distrito de Negocios o La Défense.

El espacio disponible en París en diciembre de 2006 se situó en un 5,2%. No obstante, en los mercados de Distrito Centro de Negocios, Distrito Occidental de Negocios y La Défense se encuentran en el entorno del 2-4%. La tendencia sigue marcada por la falta de espacios para nuevos inquilinos en estos distritos, que deben optar por otros mercados para poder instalarse.

Los precios de los alquileres en París, durante el ejercicio 2006, subieron un 4% respecto al año 2005. Sin embargo, en los distritos más céntricos de París, Distrito Centro de Negocios, Distrito de Negocios y La Défense, las subidas durante el 2006 ascendieron hasta el 10% respecto del año 2005. Según CB Richard Ellis, en el 2006 los precios máximos de alquiler subieron hasta alcanzar los 33-63 euros/m²/mes, frente a los 31,6-58 euros/m²/mes en 2005 y 31,6-51,00 euros/m²/mes en 2004.

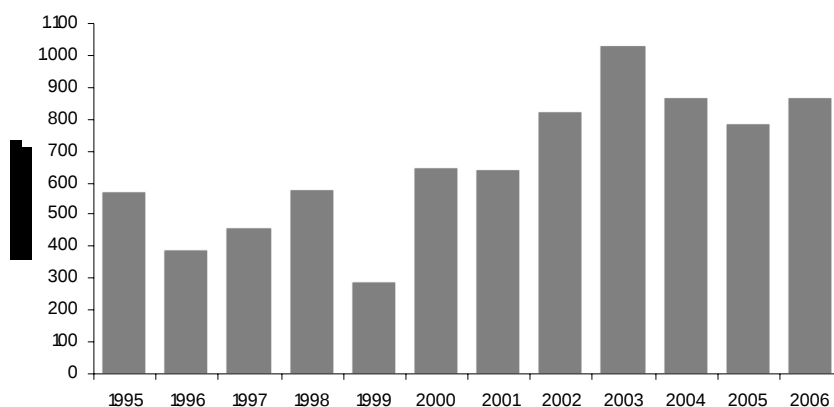
En la región parisina se han identificado 190 proyectos de construcción de oficinas. Aproximadamente el 70% de dichos proyectos son para oficinas de 5.000 metros cuadrados o superiores, con una superficie que rondará los 3,1 millones de metros cuadrados. De estos proyectos, 1,2 millones de metros cuadrados están aprobados para su construcción y se finalizarán entre 2007 y 2008.

Fuente: CB Richard Ellis. Market view Paris region 2006. CBRE Paris Offices First Quarter 2007 Report.

B.2) Mercado de Centros Comerciales y de Ocio

El desarrollo de los centros comerciales en España se ha producido principalmente desde el año 2000, inaugurándose más superficie bruta alquilable (“SBA”) que en toda la década de los 90 y estando todos los años por encima de la media de inauguraciones de los últimos 15 años.

En el siguiente gráfico podemos observar la evolución de la creación de SBA anual desde 1995.



Fuente: Asociación Española de Centros Comerciales

En los últimos años se ha tratado de diferenciar los proyectos de centros comerciales, buscando alternativas a los hipermercados como locomotoras de los centros, añadiendo el ocio como base fundamental de nuevos centros, mejorando el diseño y la construcción, buscando nuevas ubicaciones con menor desarrollo comercial.

Según el último informe de la Asociación Española de Centros Comerciales, a 31 diciembre de 2006, en España hay 463 centros con más de 11 millones de metros cuadrados de SBA, que se distribuyen tal y como se indica en la siguiente tabla.

Tipo de Centro			Nº de Centros	%	SBA	%	Locales	%	Plazas de Parking	%
Formatos Tradicionales										
MG	Muy Grande	SBA superior a 79.999 m ²	11	2,4%	1.249.963	11,1%	2.310	8,0%	54.300	7,9%
GR	Grande	SBA desde 40.000 hasta 79.999 m ²	53	11,4%	2.750.108	24,4%	6.799	23,5%	157.730	22,8%
ME	Mediano	SBA desde 20.000 hasta 39.999 m ²	100	21,6%	2.864.072	25,4%	8.256	28,5%	167.307	24,2%
PE	Pequeño	SBA desde 5.000 hasta 19.999 m ²	135	29,2%	1.583.039	14,1%	7.067	24,4%	85.517	12,4%
HI	Hipermercado	Galería fundamental en un hipermercado	104	22,5%	1.221.927	10,9%	2.174	7,5%	130.677	18,9%
Formatos Especializados										
PC	Parque Comercial	Parque de actividades comerciales	25	5,4%	935.575	8,3%	734	2,5%	48.836	7,1%
CF	Centro de Fabricantes	Centro de tiendas de fabricantes (Factory outlet)	9	1,9%	140.810	1,3%	599	2,1%	11.892	1,7%
CO	Centro de Ocio	Centro especializado en ocio, restauración y tiempo libre	26	5,6%	509.216	4,5%	982	3,4%	34.652	5,0%
			463	100%	11.254.710	100%	28.921	100%	690.911	100%

Atendiendo a la distribución por número, la mayoría son centros pequeños (29,2%) e hipermercados (22,5%) y, atendiendo a la SBA, predominan los medianos (25,4%) y los grandes (24,4%), tal y como se indica en los siguientes gráficos.

Por comunidades autónomas, por número, la mayoría se encuentran en Madrid (19%) y Andalucía (19%), Comunidad Valenciana (11%) y Cataluña (9%) y, por SBA, Madrid (22%), Andalucía (17%), Comunidad Valenciana (12%) y Cataluña (10%).

La media de densidad de SBA (que se mide dividiendo el número de metros de SBA en cada zona o región por cada 1.000 habitantes) se ha situado en diciembre de 2006 en 255. Por comunidades autónomas, el máximo lo marca Madrid (416), seguida de Asturias (396), País Vasco (346), La Rioja (325) y Canarias (305).

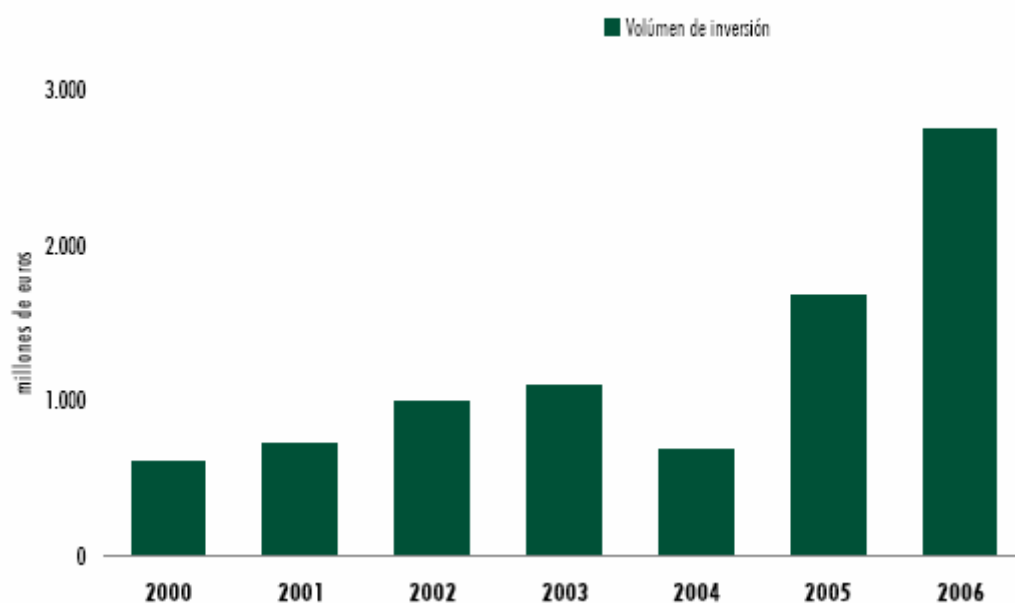
Según CB Richard Ellis, el elevado ritmo de desarrollo ha conducido a un posible exceso de oferta en algunas áreas, dado que los niveles de densidad de SBA siguen incrementándose. Mientras que algunas regiones parecen alcanzar la saturación, otras áreas carecen de centros comerciales como consecuencia de la legislación restrictiva. Además, algunas regiones en el norte, aún mostrando altos niveles de densidad de SBA, siguen siendo atractivas por el elevado consumo de los residentes en dichas zonas.

El año 2006 marcó un récord, ya que la inversión del año ascendió a 2.747 millones de euros, con un incremento del 64% sobre el año anterior (frente a una subida media del 49% para el conjunto del sector terciario español) y con un alza del 167% sobre la inversión anual media en *retail* (sector comercial) de los cinco últimos ejercicios. En 2005 la inversión también fue récord con 1.670 millones de euros y un incremento de un 52% respecto al 2004. Para el 2007, Jones Lang LaSalle prevé que las inversiones en centros comerciales alcancen los 2.400 millones de euros.

En definitiva, la inversión en *retail* crece más deprisa que los demás sectores, con lo que su cuota en la inversión total se ha elevado desde el 28% en 2005 al 31% en 2006 (de 36% a 39%, excluyendo hoteles).

Las rentabilidades de los centros descendieron el año pasado, debido al elevado flujo de caja procedente de los fondos de inversión, a los bajos tipos de interés y a una escasez de producto reconocida por todos. Las rentabilidades *prime* siguen una línea descendente desde finales de 2004, hasta situarse en la actualidad en el 4,75% y sin que puedan descartarse nuevos recortes adicionales. En el periodo de julio 2005 a julio 2006, los precios medios de alquiler experimentaron un alza de 8,9%. De una parte, tuvieron efecto para los contratos en vigor las habituales revisiones según el IPC pero, por otro lado, se produjeron aumentos puntuales de hasta el 17% en las operaciones firmadas con nuevos inquilinos.

INVERSIÓN EN RETAIL



A la vista de los datos anteriores, CB Richard Ellis estima que el mercado de promoción de centros comerciales sigue prosperando y no muestra signos de ralentización para los próximos años. Sin embargo, dicho crecimiento del mercado de centros comerciales implicará inevitablemente unos niveles más altos de densidad de SBA y una mayor competencia en determinadas zonas de España.

No obstante, son numerosas las ciudades pequeñas que carecen de una oferta moderna de comercio a través de centros comerciales y las promotoras pueden adaptar sus proyectos para dichas ciudades pequeñas donde no es posible desarrollar proyectos grandes. En las ciudades más grandes, con mayor oferta de centros comerciales, las promotoras afrontan el desafío de proporcionar nuevos formatos que respondan a los nuevos requisitos del consumidor. La mayor intensidad de la competencia y la necesidad de proporcionar una oferta variada de comercio al por menor adaptándose al entorno, implicarán una creciente importancia de la investigación y el conocimiento local de mercado por parte de los promotores de centros comerciales.

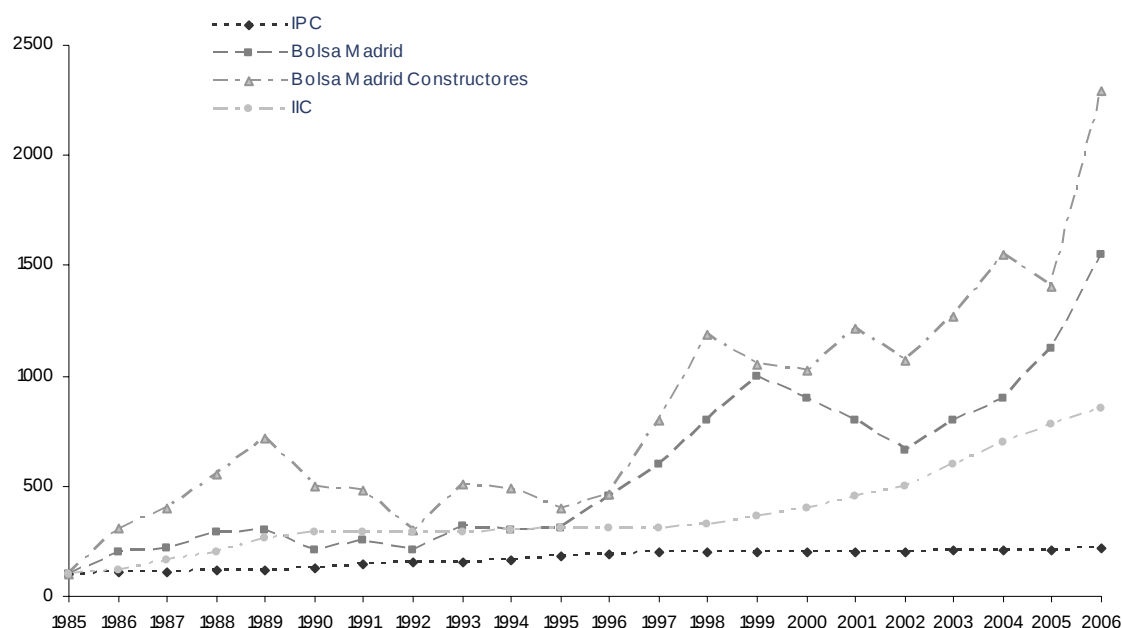
En todo caso, al exceder la liquidez por parte de los inversores del producto disponible, los volúmenes de inversión deberían permanecer altos. Asimismo, una nueva tipología de inversores (fondos de inversión extranjeros) están proporcionando nuevas fuentes de capital para competir con inversores tradicionales.

Fuente: CB Richard Ellis

B.3) Mercado Residencial

Características generales del Sector Inmobiliario español

- **Crecimiento sostenido:** El sector inmobiliario ha presentado en las últimas décadas una importante capacidad de crecimiento sostenido, con una rentabilidad equiparable a la de otros mercados de inversión. Desde 1998 el mercado residencial ha experimentado un crecimiento continuo e intenso que parece haber iniciado en la actualidad un proceso de normalización y ajuste de oferta y demanda que llevará al sector a un aterrizaje suave desde los altos niveles de los últimos años.
- **Variables favorables:** El sector se ha visto influenciado positivamente por una evolución favorable del PIB, del que el sector inmobiliario supuso más del 3% en 2006 (*Fuente: BBVA. Informe Situación Inmobiliaria. Enero 2007*), un incremento constante del empleo, unos tipos de interés bajos y unas condiciones hipotecarias que se han ido adaptando a las necesidades del mercado, además del efecto positivo de las variables demográficas.



Fuente: Sociedad de Tasación.

- Atomización del mercado:** Los principales promotores españoles copan menos del 10% del mercado por nivel de actividad. El grueso del mercado está formado por promotores locales que carecen en muchos casos de adecuada profesionalidad, respondiendo a perfiles oportunistas. Como grupo emergente podemos destacar un numeroso grupo de empresas de tamaño mediano que han crecido de forma muy significativa en los últimos años. La complejidad en la gestión, junto al elevado componente local de los proyectos inmobiliarios, sigue siendo un factor característico y determinante de la estructura de los agentes que componen el sector. No obstante lo anterior, el grupo REALIA puede aportar (i) su experiencia a lo largo de ciclos económicos adversos pasados; (ii) la calidad de los suelos que adquiere; (iii) la profesionalidad de su equipo gestor; y (iv) la diversificación territorial de sus actividades.
- Dependencia de las finanzas municipales del sector del suelo:** Existe una clara dependencia por parte de los municipios respecto a la actividad inmobiliaria. En la actualidad, los ingresos relacionados con la construcción de viviendas suponen una parte muy importante de la recaudación total de los municipios. Este hecho es esencial para comprender las dificultades a las que se enfrentan las modificaciones a la legislación sobre el suelo.
- Precios resistentes a la baja:** Los precios de la vivienda son muy resistentes a la baja debido a la inelasticidad de la oferta provocada por las ineficiencias del mercado del suelo, el alto porcentaje de viviendas en propiedad (aproximadamente 90%) y su empleo como producto de inversión.

- **Escasa relevancia del mercado de alquiler:** Es destacable que sólo un reducidísimo número de las primeras residencias en España se encuentran alquiladas. Mientras que en Europa, de media, el 30% de las primeras residencias son alquiladas, en España la media se sitúa entre el 7% y el 10%, según diferentes estimaciones. Esta cifra responde a un proceso de reducción del número de viviendas alquiladas en España que se inició en la década de los setenta.

Evolución del Mercado Inmobiliario Español

Evolución

A lo largo de los últimos ejercicios se ha producido un espectacular aumento en la demanda de vivienda motivado fundamentalmente por una serie de factores socio-económicos y financieros. Entre dichos factores destacan los siguientes:

- El incremento de la tasa de empleo en España.
- El aumento del número de personas que trabajan por unidad familiar, como resultado tanto del aumento de la tasa de empleo en España y de la continuación de la tendencia de incorporación de la mujer al mercado de trabajo. De esta manera, en los últimos cinco años el número de ocupados por hogar ha pasado de 1,4 en el año 2000 a 1,63 en 2005, según datos del Informe de Situación Inmobiliaria noviembre 2005 de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA).
- Cambios socio culturales y, en particular, el fuerte aumento de la inmigración y la compra de inmuebles por parte de europeos por las buenas condiciones climatológicas de España.
- Adicionalmente, otro de los factores que ha influido en la demanda de vivienda es el desplazamiento de volúmenes de inversión desde los mercados financieros hacia el sector inmobiliario, debido a la escasa rentabilidad de los primeros durante el periodo 2000-2003.

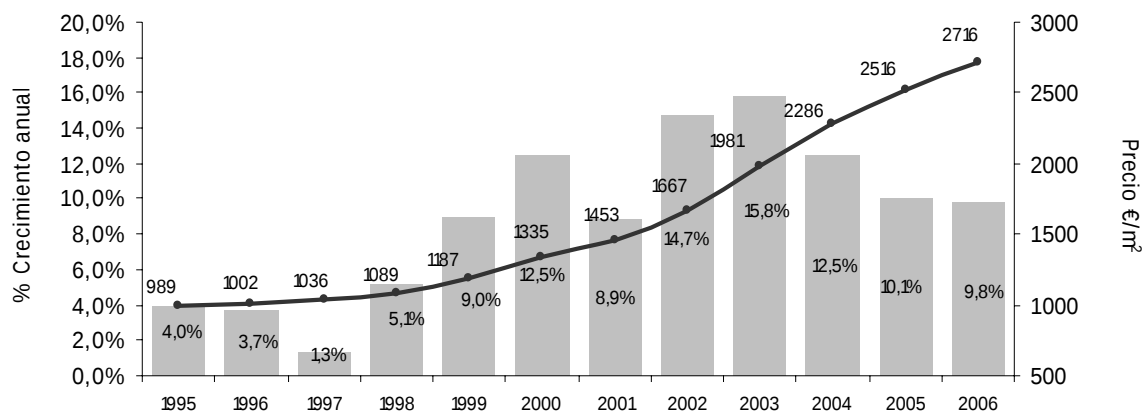
Situación Actual

Aunque de manera suave, en la actualidad la demanda empieza a dar señales de moderación. El aumento de la oferta, tanto de vivienda nueva como de segunda mano, y una relativa moderación de la demanda están suponiendo un alargamiento del plazo de venta de las promociones inmobiliarias y un descenso de las tensiones en los precios. Así, durante el ejercicio 2006, el ritmo de crecimiento de los precios de la vivienda ha continuado su desaceleración hasta crecer un 10% en tasas interanuales, frente al crecimiento del 12,8% registrado durante 2005, según los datos del Ministerio de la Vivienda. Según los datos de la Sociedad de Tasación, durante el periodo 2000 a 2006, el precio medio de la vivienda en el conjunto de capitales de provincia ha evolucionado con un crecimiento acumulado del 84,3%, pasando de los 1.335 euros/m² a los 2.763 euros/m².

De acuerdo con la Sociedad de Tasación, S.A., las viviendas cuya construcción se inició durante el año 2006 se situaron en 798.700 unidades, lo que supuso un incremento del

8,65% respecto a 2005, año en el que se inició la construcción de 735.100 unidades, que supone a su vez un incremento del 15,53 % respecto al 2004.

A continuación, se muestra la evolución de los precios a nivel nacional conforme a la Sociedad de Tasación.



Fuente: Sociedad de Tasación.

Perspectivas del sector inmobiliario en España

Las perspectivas apuntan hacia un ajuste de la demanda y se prevé que la absorción de oferta nueva se sitúe entre 450.000 y 480.000 unidades al año.

Entre los factores que permiten augurar esta moderación de la demanda destacan:

- La recuperación de la rentabilidad de los activos financieros, que ganan atractivo inversor frente a la vivienda.
- La desaceleración de la inversión extranjera en inmuebles a lo largo de 2006.
- El ascenso de los tipos de interés.

Esta ralentización del mercado obligará a la oferta a adaptarse a las nuevas necesidades del mercado en el que (i) cobrará mayor peso la segunda residencia; (ii) la demanda nacional tomará el relevo a la extranjera; y (iii) variará el producto de primera residencia debido al fuerte ritmo de creación de hogares, motivado por las nuevas morfologías familiares y la compra de vivienda por parte de los inmigrantes, un segmento de demanda que se queda muchas veces fuera del mercado por razón de precio, pero que va tomando mayor importancia año tras año.

Desglose de ingresos por categorías de actividad

El apartado 6.1.1 del presente Documento de Registro incluye un desglose por categoría de actividad de la Sociedad y mercado geográfico para los ejercicios 2004, 2005 y 2006.

6.3. Cuando la información dada de conformidad con los puntos 6.1. y 6.2. se haya visto influenciada por factores excepcionales, debe mencionarse este hecho

Salvo por la adquisición de la participación en SIIC de Paris descrita en el apartado 5.1.5 del presente Documento de Registro, la actividad del grupo REALIA no se ha visto influenciada por factores excepcionales ni por acontecimientos inusuales en el mercado en que opera la Sociedad.

6.4. Si es importante para la actividad empresarial o para la rentabilidad del Emisor, revelar información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o de nuevos procesos de fabricación

Más allá de lo mencionado en el capítulo II (Factores de Riesgo) del presente Folleto en cuanto a licencias urbanísticas, las actividades del grupo REALIA no dependen ni están influenciadas significativamente por patentes ni licencias comerciales, contratos industriales ni nuevos procesos de fabricación, así como tampoco de contratos mercantiles o financieros de carácter especial.

6.5. Se incluirá la base de cualquier declaración efectuada por el Emisor relativa a su posición competitiva

No existen fuentes de mercado que hagan referencia a la posición competitiva del grupo. La información sobre el mercado inmobiliario presentada en el apartado 6.2 anterior del presente Documento de Registro proviene de estudios y estadísticas del Ministerio de Vivienda, la Sociedad de Tasación, BBVA, los Colegios de Arquitectos Técnicos, CB Richard Ellis y la Asociación Española de Centros Comerciales.

7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

7.1. Si el Emisor es parte de un Grupo, una breve descripción del Grupo y la posición del Emisor en el Grupo

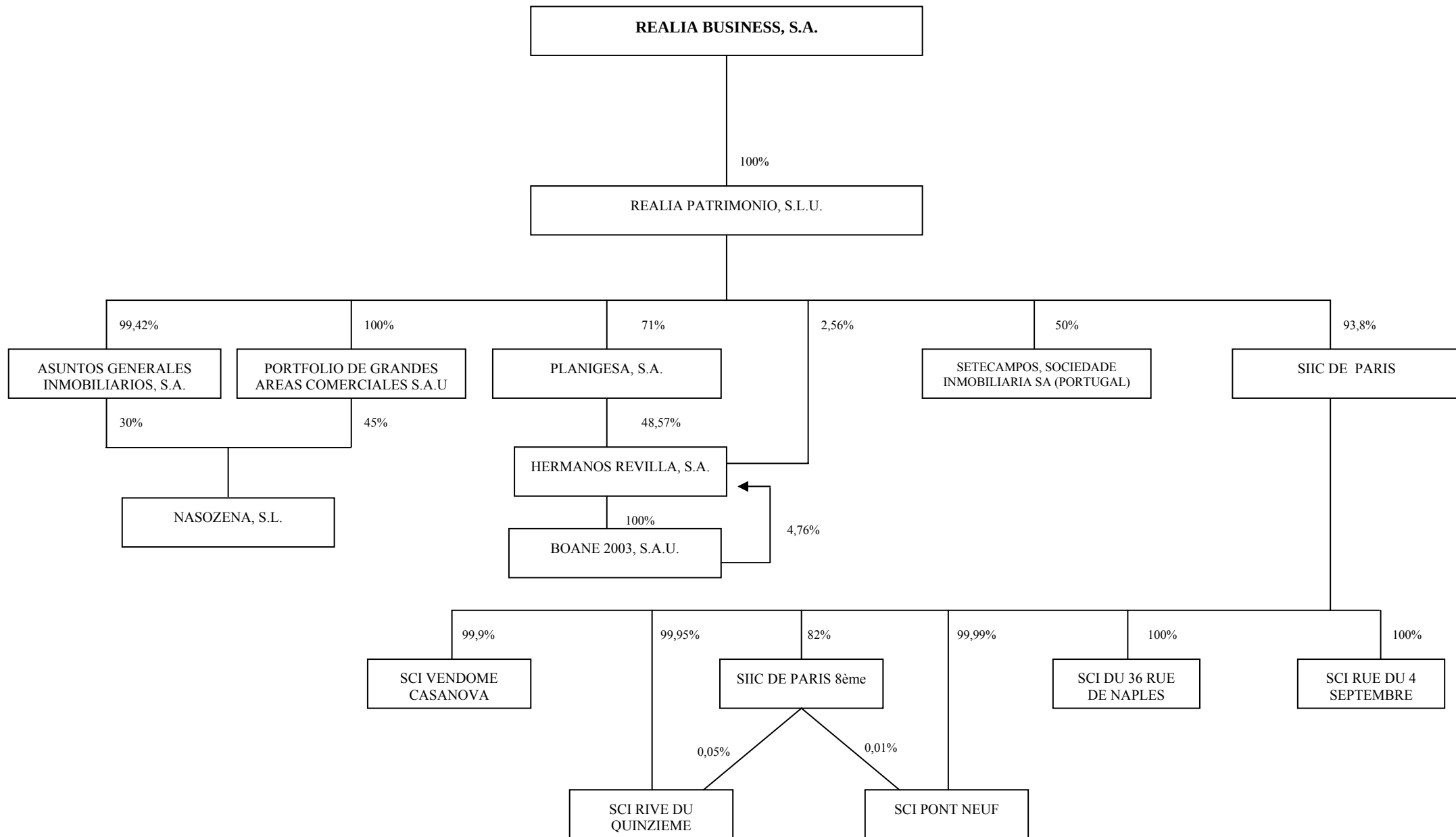
Tal y como se describe en el apartado 18.4 del presente Documento de Registro, FCC y Caja Madrid han suscrito un contrato de socios en virtud del cual, desde la admisión a cotización de las acciones de REALIA, FCC controlará y gestionará las políticas financieras y de explotación de la Sociedad. Como consecuencia de ello, y en aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), y de lo establecido por la legislación española sobre los Mercados de Valores, REALIA formará parte del grupo de sociedades encabezado por FCC, sociedad que consolidará las cuentas anuales de REALIA mediante el método de integración global y que, a los exclusivos efectos de la normativa sobre participaciones significativas, se atribuirá la participación de R B Business Holding SL en Realia en los términos que aparecen en los cuadros del apartado 18 del presente Documento de Registro.

Por su parte, FCC está controlada por la sociedad B 1998, S.L. que, a su vez, se encuentra controlada por D^a. Esther Koplowitz Romero de Juseu, tal y como se indica en el Informe de Gobierno Corporativo de FCC y en la información sobre participaciones significativas de dicha sociedad que, con arreglo a la normativa

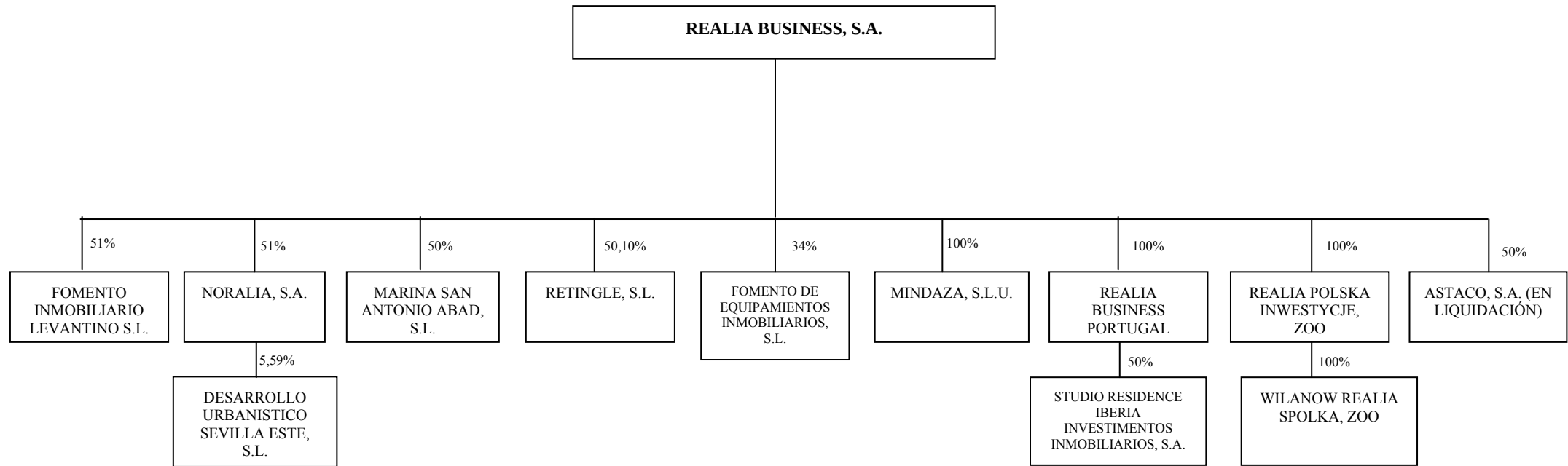
aplicable, figura en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

Finalmente, REALIA es la sociedad dominante de un grupo de sociedades cuya composición a la fecha del presente Folleto se refleja en el siguiente cuadro, ordenado por áreas de actividad:

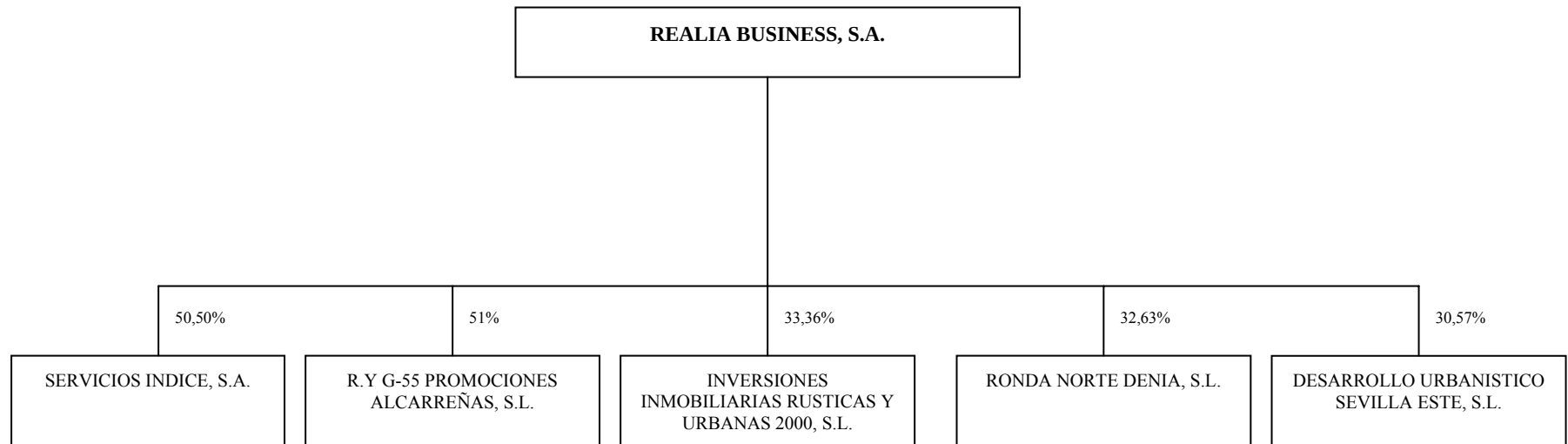
I. PATRIMONIO



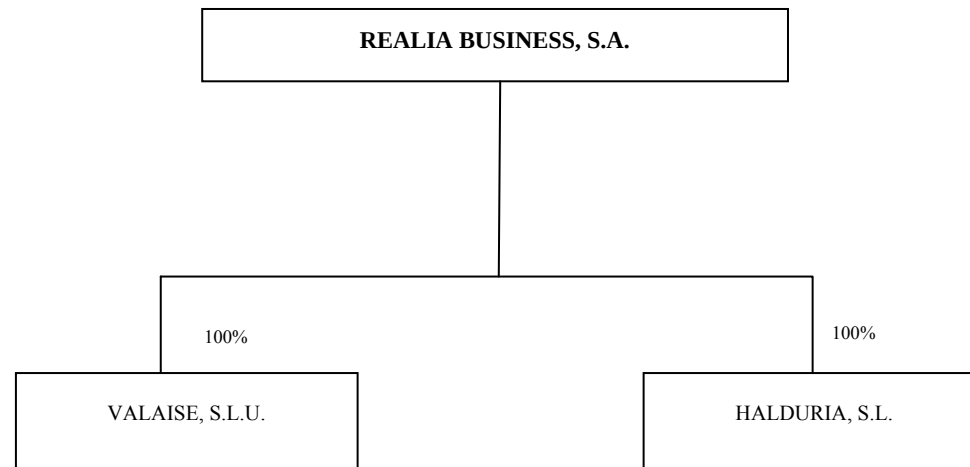
II. PROMOCIÓN



III. SUELO



IV. OTROS



7.2. Lista de las filiales significativas del Emisor, incluido el nombre, el país de constitución o residencia, la participación en el capital y, si es diferente, su proporción de derechos de voto

La tabla siguiente recoge las principales filiales del Emisor, detallando su denominación social, nacionalidad, fecha de constitución y el porcentaje de participación de REALIA a la fecha del presente Folleto:

Sociedad	Nacionalidad	Método de consolidación	% participación
Astaco, S.A., En Liquidación	Española	Proporcional	50% (directamente)
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (DUSE)	Española	Puesta en equivalencia	33,42 % (directa e indirectamente) (1)
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	Española	Global	34% (directamente)
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	Española	Global	51% (directamente)
Halduria, S.L.	Española	Global	100 % (directamente)
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Española	Proporcional	33,36% (directamente)
Marina San Antonio Abad, S.L.	Española	Proporcional	50% (directamente)
Mindaza, S.L.U.	Española	Global	100% (directamente)
Noralia, S.A.	Española	Global	51% (directamente)
Realia Business Portugal Unipessoal, Lda.	Portuguesa	Global	100% (directamente)
Realia Patrimonio, S.L.U.	Española	Global	100% (directamente)
Realia Polska Inwestycje, ZOO	Polaca	Global	100% (directamente)
Retingle, S.L.	Española	Global	50,10% (directamente)
Ronda Norte Denia, S.L.	Española	Puesta en equivalencia	32,63% (directamente)
R y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L.	Española	Global	51% (directamente)
Servicios Índice, S.A.	Española	Global	50,50% (directamente)
Studio Residence Iberia Inwestimentos Imobiliarios, S.A.	Portuguesa	Proporcional	50% (indirectamente) (2)
Valaise, S.L.U.	Española	Global	100% (directamente)
Wilanow Realia Spolka, ZOO	Polaca	Global	100% (indirectamente) (3)
Subgrupo Realia Patrimonio, S.L.U.			
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	Española	Global	99,42% (directamente)
Boane 2003, S.A.U.	Española	Global	37,04% (indirectamente) (4)

Sociedad	Nacionalidad	Método de consolidación	% participación
Hermanos Revilla, S.A.	Española	Global	37,04% (directa e indirectamente) (5)
Nasozena, S.L.	Española	No consolida	74,83 % (indirectamente) (6)
Planiges, S.A.	Española	Global	71% (directamente)
Portfolio de Grandes Áreas Comerciales, S.A.U.	Española	Global	100% (directamente)
SCI Pont Neuf	Francesa	Global	93,8% (indirectamente) (7)
SCI Rive du Quinzieme	Francesa	Global	93,8% (indirectamente) (8)
SCI du 36 Rue de Naples	Francesa	Global	93,8% (indirectamente) (9)
SCI Rue du 4 Septembre	Francesa	Global	93,8% (indirectamente) (10)
SCI Vendôme-Casanova	Francesa	Global	93,71% (indirectamente) (11)
SIIC de Paris	Francesa	Global	93,8% (directa e indirectamente) (12)
SIIC de Paris 8ème	Francesa	Global	76,92% (indirectamente) (13)
Setecampos Sociedade Imobiliaria, S.A.	Portuguesa	Proporcional	50% (directamente)

- (1) Participación indirecta a través de Noralia, S.A. (5,59%).
- (2) Participación indirecta a través de Realia Business Portugal Unipessoal, Lda.
- (3) Participación indirecta a través de Realia Polska Inwestycje, ZOO. (100%)
- (4) Participación indirecta a través de Hermanos Revilla, S.A.
- (5) Participación indirecta a través de Planiges, S.A. (48,57%). La sociedad Boane 2003, S.A.U., a su vez, es titular del 4,76% del capital social de Hermanos Revilla, S.A. REALIA tiene el control de esta sociedad.
- (6) Participación indirecta a través de Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A. (30%) y Portfolio Grandes Areas Comerciales, S.A. (45%)
- (7) Participación indirecta a través de SIIC de Paris (99,99%) y de SIIC de Paris 8ème (0,01%).
- (8) Participación indirecta a través de SIIC de Paris (99,95%) y de SIIC de Paris 8ème (0,05%).
- (9) Participación indirecta a través de SIIC de Paris (100%).
- (10) Participación indirecta a través de SIIC de Paris (100%).
- (11) Participación indirecta a través de SIIC de Paris (99,9%).
- (12) Participación indirecta a través de REALIA (0,00004%).
- (13) Participación indirecta a través de SIIC de Paris (82%).

El porcentaje de participación de REALIA en sus filiales, según se recoge en la tabla anterior, es coincidente con el porcentaje de sus derechos de voto, a excepción de Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L., en la que la Sociedad es titular de un 34% del capital social, si bien REALIA es beneficiaria de la cesión por otro socio de dicha sociedad del 32,67% de los derechos de voto en cuanto al nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO

8.1. Información relativa a todo inmovilizado material tangible existente o previsto, incluidas las propiedades arrendadas, y cualquier gravamen importante al respecto

El patrimonio inmobiliario del grupo REALIA a 31 de diciembre de 2006 ha sido valorado por CB Richard Ellis, S.A. (“**CB Richard Ellis**”), tal y como establece el apartado 23 posterior del presente Documento de Registro.

De acuerdo con el informe de CB Richard Ellis, el patrimonio inmobiliario del grupo REALIA tiene un valor bruto consolidado (GAV) de 6.386.009 miles de euros, que se divide en: (i) cartera de patrimonio, con un valor bruto consolidado (GAV) de 3.045.017 miles de euros; y (ii) cartera de promoción y suelo, con un valor bruto consolidado (GAV) de 3.340.992 miles de euros. El GAV ajustado a la participación de REALIA asciende a 5.554.090 miles de euros.

La siguiente tabla muestra, a efectos ilustrativos y de acuerdo con la información interna de la Sociedad, el cálculo efectuado por la Sociedad del valor neto antes y después de impuestos del patrimonio inmobiliario de REALIA (NAV y NNAV, respectivamente) a 31 de diciembre de 2006, a partir del GAV calculado por CB Richard Ellis.

	31/12/2006
Valor bruto consolidado (GAV)	6.386.009
Valor bruto consolidado (GAV) ajustado	5.554.090
Valor en libros (NIIF) (1)	3.603.210
Plusvalías consolidadas (2)	2.782.799
Plusvalías a dominio (3)	2.356.597
Valor neto antes de impuestos (NAV) (4)	3.033.237
Valor neto después de impuestos (NNAV) (5)	2.425.971

(1) Valor contable de los activos.

(2) Diferencia entre el valor de mercado (GAV) y el valor en libros de los activos.

(3) Participación de REALIA en las Plusvalías consolidadas.

(4) NAV (Net Asset Value): se calcula como la suma de los Recursos Propios más las Plusvalías a dominio.

(5) NNAV (Net Net Asset Value): se calcula como la suma de los Recursos Propios más las Plusvalías a dominio después de impuestos.

A) **CARTERA DE PATRIMONIO**

El área de patrimonio del grupo REALIA se dedica principalmente al alquiler de oficinas así como de espacios comerciales y de ocio.

De conformidad con el informe de valoración elaborado por CB Richard Ellis, a 31 de diciembre de 2006, la cartera patrimonial del grupo REALIA, constituida por activos

inmobiliarios y participaciones financieras inmobiliarias, tiene una superficie total alquilable de 480.138 m² y un valor bruto consolidado (GAV) de 2.872.541 miles de euros. Asimismo, la superficie alquilable en proyecto (o inmovilizado en curso) de la cartera patrimonial del grupo REALIA asciende a un total de 259.117 m² y tiene un valor bruto consolidado (GAV) de 172.476 miles de euros.

En el presente Documento de Registro, las referencias a la superficie total alquilable incluyen solamente la superficie sobre rasante, por lo que no se incluyen dentro de dicha superficie ni las plazas de aparcamiento ni las superficies bajo rasante.

En la siguiente tabla se desglosa la cartera patrimonial del grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2006, según el uso del inmueble.

Uso	Superficie Alquilable		GAV		GAV ajustado	
	En metros cuadrados	Porcentaje sobre el total	En miles de euros	Porcentaje sobre el total	En miles de euros	Porcentaje sobre el total
Oficinas	368.117	49,8%	2.556.045	83,9%	2.040.850	83%
Centros comerciales y de ocio	71.578	9,7%	281.973	9,3%	225.429	9%
Inmovilizado en curso	259.117	35,1%	172.476	5,7%	172.476	7%
Otros (1)	40.443	5,5%	34.523	1,1%	31.324	1%
Total	739.255	100,0%	3.045.017	100,0%	2.470.079	100%

(1) Otros incluye hoteles e industrial.

A.1) Oficinas

La cartera patrimonial de oficinas del grupo REALIA cuenta, a 31 de diciembre de 2006, con 73 inmuebles, con una superficie alquilable de 368.117 m² situados en zonas céntricas y de negocios de Madrid y París, principalmente. El 54,68% de los metros cuadrados que componen la cartera patrimonial de oficinas se encuentran ubicados en Madrid estando el 42,92% restante distribuido entre París y Barcelona (principalmente París).

La siguiente tabla muestra los metros cuadrados de superficie alquilable que posee REALIA en las ciudades de Madrid, París y Barcelona, ciudades en las que acumula el 98% de esta superficie.

Magnitud	Superficie alquilable		
	Madrid	París	Barcelona
En metros cuadrados			
Oficinas	201.270	125.568	32.423

El GAV consolidado de las oficinas en explotación propiedad del grupo REALIA asciende a 31 de diciembre de 2006 en 2.556.045 miles de euros, de los cuales un 51,7% se sitúan en España y un 48,3% se sitúan en Francia.

Magnitud	Valoración a 31/12/2006		
En miles de euros	España	Francia	Total
GAV Oficinas	1.320.991	1.235.054	2.556.045
GAV Ajustado Oficinas	970.612	1.070.238	2.040.850

A.2) Centros comerciales y de ocio

La cartera patrimonial de centros comerciales y de ocio del grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2006, cuenta con 8 complejos, situados en Madrid, Sevilla, Soria y Lisboa con una superficie alquilable de 71.578 m². El 67,4% de los metros cuadrados que componen la cartera patrimonial de centros comerciales se encuentra ubicada en Madrid estando el 32,6 % restante distribuida entre Lisboa, Sevilla, Soria y Sevilla. Dispone además de 205.334 m² de superficie edificable en inmovilizado en curso que se distribuyen en futuros proyectos ubicados en Leganés, Guadalajara, Murcia y Santiago de Compostela.

El GAV consolidado de los centros comerciales en los que participa el grupo REALIA está valorado a 31 de diciembre de 2006 en 281.973 miles de euros.

Centro Comercial	Ubicación	Superficie alquilable	Plazas de aparcamiento
		(en metros cuadrados)	
Diversia (1)	Madrid	11.922	535
Nervión Plaza	Sevilla	16.084	1.274
La Vaguada (2)	Madrid	19.263	630 (3)
Manuel Becerra 17	Madrid	8.591	50
Cine Proyecciones	Madrid	6.347	0
Twin Tower (4)	Lisboa	4.356	150
El Jardín de Serrano	Madrid	2.115	0
Espolón 10	Soria	2.900	0
TOTAL		71.578	2.639

- (1) El Centro Comercial y de Ocio Diversia es propiedad de una comunidad de bienes en la que participa el grupo REALIA y Heron Diversia. La superficie alquilable que se detalla son los metros cuadrados que le corresponden al grupo REALIA. El Centro Comercial y de Ocio Diversia se encuentra bajo promesa de venta, a ejecutar el 31 de mayo de 2007 por importe de 46.000 miles de euros (el valor neto contable a 31 de diciembre de 2006 asciende a 31.197 miles de euros). Por dicha promesa se ha recibido un anticipo de 4.600 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar".

- (2) El centro comercial La Vaguada es propiedad conjunta de distintas sociedades. La superficie alquilable y las plazas de aparcamiento que se detallan son los metros cuadrados y las plazas de aparcamiento que le corresponden al grupo REALIA.
- (3) Derecho de uso de las plazas de parking.
- (4) El centro comercial Twin Towers es propiedad conjunta del grupo REALIA y de otro promotor. La superficie alquilable y las plazas de aparcamiento que se detallan son los metros cuadrados y las plazas de aparcamiento que le corresponden al grupo REALIA.

A.3) Inmovilizado en curso

El GAV consolidado de los centros comerciales y oficinas en curso propiedad del grupo REALIA (España y Francia) están valorados a 31 de diciembre de 2006 en 172.476 miles de euros.

Magnitud	Valoración a 31/12/2006	
	GAV	GAV ajustado
Total	172.476	172.476
Oficinas en curso	28.611	28.611
Centros comerciales en curso	143.865	143.865

A continuación se detallan los centros comerciales en curso del grupo REALIA a 31 de diciembre de 2006.

Centro comercial en curso	Ubicación	Superficie alquilable estimada
		(en metros cuadrados)
Leganés Plaza	Leganés	90.632
As Cancelas (1)	Santiago de Compostela	53.002
Ferial Plaza	Guadalajara	31.745
La Noria	Murcia	29.955

- (1) El centro comercial en curso As Cancelas es propiedad conjunta del grupo REALIA y de otro promotor. La superficie alquilable estimada que se detalla son los metros cuadrados que le corresponden al grupo REALIA.

A continuación se detallan las oficinas en curso del grupo REALIA a 31 de diciembre de 2006.

Oficinas en curso	Ubicación	Superficie alquilable estimada
		(en metros cuadrados)
Torre Porta Fira	Barcelona	32.008
Park Central 22@-Burberrys	Barcelona	9.168
François Ory / rue Louis Lejeune	Montrouge	12.607

A.4) Otros

El grupo Realia, además de los edificios descritos anteriormente, tiene otros edificios patrimoniales entre los que se encuentran: (i) naves industriales; y (ii) un hotel (Francia).

B) CARTERA DE PROMOCIÓN Y SUELO

La cartera de suelo y promoción del grupo REALIA consta de cuatro bloques o divisiones: (i) reserva de suelo; (ii) anticipos, opciones y promesas de suelo; (iii) promociones en curso; y (iv) producto terminado.

En la siguiente tabla se desglosa la cartera de promoción y suelo del grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2006, de acuerdo con la división anterior.

Tipo	Metros cuadrados edificables		GAV		GAV ajustado	
	En metros cuadrados	Porcentaje sobre el total	En miles de euros	Porcentaje sobre el total	En miles de euros	Porcentaje sobre el total
Reserva de suelo	3.143.323	72,6%	2.116.881	63,4%	1.913.398	62,04%
Anticipos, opciones y promesas de suelo	724.760	16,7%	468.821	14,0%	465.489	15,09%
Promociones en curso	464.623	10,7%	638.419	19,1%	588.643	19,09%
Producto terminado	-	-	116.871	3,5%	116.481	3,78%
Total	4.332.706	100%	3.340.992	100%	3.084.011	100%

B.1) Reserva de suelo

Dentro de este bloque se incluirían todos los suelos que son propiedad del grupo REALIA y sobre los que el grupo REALIA tiene la intención de edificar. La reserva de suelo comprende los tres tipologías recogidas en la Ley del Suelo: (i) suelo no urbanizable; (ii) suelo urbanizable; y (iii) suelo urbano.

A 31 de diciembre de 2006 la reserva de suelo del grupo REALIA consta de 3.143.323 m² edificables, con un valor bruto consolidado (GAV) de 2.116.881 miles de euros.

La siguiente tabla muestra el valor bruto consolidado (GAV) según la valoración de CB Richard Ellis, los metros cuadrados edificables estimados de acuerdo con su situación urbanística y el grado de actuación de la reserva de suelo, todo ello a 31 de diciembre de 2006.

Reserva de suelo			
(En miles de euros, salvo cifras en metros cuadrados y porcentajes)	Metros cuadrados edificables estimados	GAV	GAV ajustado
Delegación centro (Madrid, Zaragoza, Castilla la Mancha y	1.180.511	943.678	896.684

Reserva de suelo			
(En miles de euros, salvo cifras en metros cuadrados y porcentajes)	Metros cuadrados edificables estimados	GAV	GAV ajustado
Castilla-León)			
Delegación Cataluña	66.377	98.511	98.511
Delegación Andalucía	1.604.924	790.618	634.457
Delegación Levante (Comunidad Valenciana, Islas Baleares)	220.801	249.916	249.588
Delegación Canarias	4.959	2.232	2.232
Delegación norte (Oviedo)	0	0	0
Total Nacional	3.077.572	2.084.955	1.881.472
Portugal	0	0	0
Polonia	65.750	31.926	31.926
Total Internacional	65.750	31.926	31.926
TOTAL	3.143.323	2.116.881	1.913.398

La siguiente tabla muestra el grado de desarrollo urbanístico de la reserva de suelo a 31 de diciembre de 2006.

Situación urbanística de la reserva de suelo				
	Metros cuadrados edificables estimados	Suelo no urbanizable	Suelo urbanizable	Suelo urbano
Delegación centro (Madrid, Zaragoza, Castilla la Mancha y Castilla-León)	1.180.511	338.646	623.056	218.809
Delegación Cataluña	66.377	0	29.509	36.868
Delegación Andalucía	1.604.924	622.154	811.449	171.321
Delegación Levante (Comunidad Valenciana, Islas Baleares)	220.801	0	135.433	85.368
Delegación Canarias	4.959	0	0	4.959
Delegación norte (Oviedo)	0	0	0	0
Total Nacional	3.077.572	960.800	1.599.447	517.325
Portugal	0	0	0	0
Polonia	65.750	0	65.750	0
Total Internacional	65.750	0	65.750	0
TOTAL	3.143.323	960.800	1.665.198	517.325

B.2) Anticipos, opciones y promesas de suelo

Los anticipos, opciones y promesas de suelo lo constituyen todos aquellos suelos sobre los que el grupo REALIA tiene un derecho de compra (a través de una opción de compra o una promesa de compra), sin que se haya adquirido todavía la propiedad de dichos suelos, y comprende las tres tipologías recogidas en la Ley del Suelo: (i) suelo no urbanizable; (ii) suelo urbanizable; y (iii) suelo urbano.

A los efectos del presente Documento de Registro, se entiende por suelo no urbanizable, aquél que no es actualmente susceptible de incorporarse al proceso de urbanización; por suelo urbanizable, el constituido por los terrenos que el Plan correspondiente haya clasificado como tales para incorporarlos a las posibilidades de crecimiento y/o evolución de la ciudad; y por suelo urbano, aquellos terrenos con accesos rodados, abastecimientos y evacuaciones de agua, suministros de energía eléctrica y en los que existan todos los servicios con las características suficientes y necesarias para servir a la edificación que exista o que se vaya a construir.

A 31 de diciembre de 2006, la cartera de anticipos, opciones y promesas de suelo consta de 724.760 m² edificables con un valor bruto consolidado (GAV) de 468.821 miles de euros.

La siguiente tabla muestra el valor bruto consolidado (GAV) según la valoración de CB Richard Ellis, los metros cuadrados edificables estimados de acuerdo con su situación urbanística y el grado de actuación de la cartera de anticipos, opciones y promesas de suelo, todo ello a 31 de diciembre de 2006.

Reserva de anticipos, opciones y promesas de suelo			
(En miles de euros, salvo cifras en metros cuadrados y porcentajes)	Metros cuadrados edificables estimados	GAV	GAV ajustado
Delegación centro (Madrid, Zaragoza, Castilla la Mancha y Castilla y León)	300.178	177.977	174.645
Delegación Cataluña	53.700	24.000	24.000
Delegación Andalucía	178.885	107.110	107.110
Delegación Levante (Comunidad Valenciana, Islas Baleares)	10.500	18.900	18.900
Delegación Canarias	0	0	0
Delegación norte (Oviedo)	0	0	0
Total Nacional	543.263	327.987	324.655
Portugal	181.497	140.834	140.834
Polonia	0	0	0
Total Internacional	181.497	140.834	140.834
TOTAL	724.760	468.821	465.489

La siguiente tabla muestra el grado de desarrollo urbanístico de la cartera de anticipos, opciones y promesas de suelo, a 31 de diciembre de 2006.

Situación urbanística de la reserva de anticipos, opciones y promesas de suelo				
	Metros cuadrados edificables estimados	Suelo no urbanizable	Suelo urbanizable	Suelo urbano
Delegación centro (Madrid, Zaragoza, Castilla la Mancha y Castilla-León)	300.178	0	295.578	4.600
Delegación Cataluña	53.700	53.700	0	0
Delegación Andalucía	178.885	6.342	172.543	0
Delegación Levante (Comunidad Valenciana, Islas Baleares)	10.500	0	10.500	0
Delegación Canarias	0	0	0	0
Delegación norte (Oviedo)	0	0	0	0
Total Nacional	543.263	60.042	478.621	4.600
Portugal	181.497	181.497	0	0
Polonia	0	0	0	0
Total Internacional	181.497	181.497	0	0
TOTAL	724.760	241.539	478.621	4.600

B.3) Promociones en curso

Las promociones en curso son aquellas promociones que ya están en venta pero de las que aún no se ha empezado a entregar viviendas.

A 31 de diciembre de 2006, la cartera de promoción en curso de REALIA incluía 46 promociones que correspondían aproximadamente a 464.623 m² destinados a edificación y aproximadamente 3.778 viviendas, 72 locales, 4.505 plazas de garaje y 2.241 trasteros, con un valor bruto consolidado (GAV) en conjunto de 638.419 miles de euros.

En la siguiente tabla, se detallan a 31 de diciembre de 2006, el número de metros cuadrados edificables, el número de viviendas y el valor bruto consolidado (GAV) de las promociones en curso.

Promociones en curso					
(En miles de euros, salvo cifras en metros cuadrados y número de viviendas)	Número de promociones	Metros cuadrados edificables reales	Número de viviendas	GAV	GAV ajustado
Delegación centro (Madrid, Zaragoza, Castilla la Mancha y Castilla-León)	13	171.829	1.352	233.034	213.257
Delegación Cataluña	10	74.483	676	94.464	94.464
Delegación Andalucía	8	119.801	862	166.820	166.820
Delegación Levante (Comunidad Valenciana, Islas Baleares)	8	59.712	511	92.330	62.331
Delegación Canarias	4	27.127	270	27.821	27.821
Total Nacional	43	452.952	3.671	614.469	564.693
Portugal	3	11.671	107	23.950	23.950
Polonia	0	0	0	0	0
Total Internacional	3	11.671	107	23.950	23.950
TOTAL	46	464.623	3.778	638.419	588.643

En la siguiente tabla se ponen de manifiesto los presupuestos totales de venta, los presupuestos totales de costes materiales, los costes materiales incurridos a la fecha, así como el grado de avance de las promociones en curso, todo ello a 31 de diciembre de 2006.

Promociones en curso					
(En miles de euros, salvo los porcentajes)	Importe de preventas	Importe de ventas (1)	Presupuestos de costes materiales	Costes materiales incurridos a la fecha	Grado de avance
Delegación centro (Madrid, Zaragoza, Castilla la Mancha y Castilla-León)	218.445	387.221	147.726	41.922	28%
Delegación Cataluña	71.817	192.332	86.412	7.446	9%
Delegación Andalucía	84.803	239.449	111.965	54.604	49%
Delegación Levante (Comunidad Valenciana, Islas Baleares)	92.448	157.149	68.563	17.544	26%
Delegación Canarias	19.862	54.594	25.869	4.178	16%
Total Nacional	487.374	1.030.744	440.534	125.694	29%
Portugal	6.711	31.998	12.394	7.033	57%
Polonia	0	0	0	0	0%
Total Internacional	6.711	31.998	12.394	7.033	57%
TOTAL	494.085	1.062.742	452.928	131.727	29%

(1) Presupuestos totales de venta.

B.4) Producto terminado

El producto terminado está constituido por el producto residual de las promociones finalizadas, una vez obtenida la correspondiente cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación, independientemente de que dicho producto terminado se encuentre pendiente de venta o vendido a través de contrato privado estando pendiente el otorgamiento de la escritura de compraventa y el pago del precio restante.

A 31 de diciembre de 2006, la cartera de producto terminado de REALIA consta de 317 viviendas, 9 locales y 396 plazas de garaje, con un valor bruto consolidado (GAV) de 116.871 miles de euros.

En la siguiente tabla se ponen de manifiesto los productos terminados vendidos y los pendientes de venta a 31 de diciembre de 2006.

Producto terminado							
31 de diciembre de 2006	Importe de preventas	Importe de ventas (1)	Número de viviendas	Número de locales	Número de plazas de garaje	GAV	GAV ajustado
Delegación centro (Madrid, Zaragoza, Castilla la Mancha y Castilla-León)	5.417	10.137	26	1	74	9.917	9.527
Delegación Cataluña	10.967	19.963	24	0	33	19.494	19.494
Delegación Andalucía	15.266	38.846	88	5	158	38.630	38.630
Delegación Levante (Comunidad Valenciana, Islas Baleares)	3.682	38.894	151	0	94	36.585	36.585
Delegación Canarias	7.058	11.714	26	1	18	11.471	11.471
Delegación norte (Oviedo)	0	570	2	2	4	564	564
Total Nacional	42.390	120.124	317	9	381	116.661	116.271
Portugal	50	225	0	0	15	210	210
Polonia	0	0	0	0	0	0	0
Total Internacional	50	225	0	0	15	210	210
TOTAL	42.440	120.349	317	9	396	116.871	116.481

(1) Presupuestos totales de venta.

C) SEGUROS Y CARGAS

Todos los inmuebles del grupo REALIA se encuentran debidamente asegurados, incluida la eventual pérdida de ingresos por rentas en el supuesto de siniestros.

Las únicas cargas que gravan activos inmobiliarios del grupo REALIA son hipotecas. El siguiente cuadro describe aquellos inmuebles gravados con hipotecas, así como el importe del que responden, a 31 de diciembre de 2006.

Inmueble	31/12/2006
	Miles de euros
C/ Salvador Madariaga	26.044
Avenue Percier	10.338
142, Hausmann	9.250
141 Hausmann	4.159
Malesherbes	1.409
Centro de Ocio Diversia (1)	22.948
TOTAL	74.148 (2)

(1) Ver nota (1) en el apartado 8.1.A.2) anterior.

(2) Este importe no coincide con los datos de la Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2006. La presente tabla muestra los importes dispuestos, mientras que la Memoria incluye límites disponibles.

El siguiente cuadro muestra el detalle de los inmuebles gravados con hipotecas, así como el importe del que responden, a 31 de marzo de 2007.

Inmueble	31/03/2007
	Miles de euros
C/ Salvador Madariaga	26.044
Avenue Percier	10.338
142, Hausmann	9.200
141 Hausmann	4.135
Malesherbes	1.396
Centro de Ocio Diversia (1)	22.948
TOTAL	74.061

(1) Ver nota (1) en el apartado 8.1.A.2) anterior.

Asimismo, la sociedad SCI du Pont Neuf es titular de un derecho de *bail à construction* (derecho de superficie) sobre el suelo en el que se ubica el edificio situado en París, 2 place Maurice Quentin (de aproximadamente 9.000 metros cuadrados y valorado en 40.075 miles de euros). Dicho derecho vence el 31 de diciembre de 2044, momento en el

que, salvo que las partes acuerden una extensión del plazo, la propiedad del edificio revertirá en el titular del suelo.

8.2. Descripción de cualquier aspecto medioambiental que pueda afectar al uso por el Emisor del inmovilizado material tangible

El grupo REALIA atribuye una importancia capital a los aspectos medioambientales aplicables a la compra del suelo, a todas las fases de su proceso productivo (concepción, diseño y construcción) y a su servicio post-venta, partiendo de la consideración de que dichos aspectos no sólo constituyen un elemento clave para ofrecer al mercado el mejor producto posible, sino también un factor de responsabilidad empresarial hacia la sociedad y las generaciones futuras.

Con arreglo a la legislación española, la regulación sobre la contaminación de los suelos es competencia de las administraciones autonómicas y la obligación de limpieza de estos suelos se basa en el principio de que la persona que haya causado la contaminación es la responsable, cuando así lo establezca la administración autonómica del lugar donde se sitúen los terrenos. Si la persona causante de la contaminación no puede ser identificada, la responsabilidad corresponderá al poseedor de los terrenos o a su titular, por ese orden.

De conformidad con lo anterior, por lo que se refiere a la compra de suelo por parte del grupo REALIA, la práctica habitual del grupo es no adquirir suelo contaminado y exigir que en la escritura de compraventa del suelo el vendedor realice una declaración de inexistencia de contaminación en dicho terreno. En los casos excepcionales en los que el grupo REALIA adquiere un suelo afectado por contaminación de cualquier tipo, el grupo somete siempre dicho suelo a un proceso de descontaminación.

9. ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO

9.1. Situación financiera

Véase los apartados 20.1 y 20.2 posteriores del presente Documento de Registro.

9.2. Resultados de explotación

Véase mayor detalle en los apartados 20.1 y 20.2 siguientes del presente Documento de Registro.

9.2.1. Información relativa a factores significativos, incluidos los acontecimientos inusuales o infrecuentes o los nuevos avances, que afecten de manera importante a los ingresos del Emisor por operaciones, indicando en qué medida han resultado afectados los ingresos

Véase los apartados 20.1 y 20.2 posteriores del presente Documento de Registro.

9.2.2. Cuando los estados financieros revelen cambios importantes en las ventas netas o en los ingresos, proporcionar un comentario narrativo de los motivos de esos cambios

Véase los apartados 20.1 y 20.2 posteriores del presente Documento de Registro.

9.2.3. Información relativa a cualquier actuación o factor de orden gubernamental, económico, fiscal, monetario o político que, directa o indirectamente, hayan afectado o pudieran afectar de manera importante a las operaciones del Emisor

Durante los ejercicios 2004, 2005 y 2006, no ha habido ninguna actuación o factor de orden gubernamental, económico, fiscal, monetario o político que, directa o indirectamente, haya afectado o pudiera afectar de manera importante a las operaciones del grupo REALIA.

No obstante, téngase en cuenta la nueva Ley de SIIC descrita en el apartado 6.1 anterior del presente Documento de Registro.

10. RECURSOS FINANCIEROS

10.1. Información relativa a los recursos financieros del Emisor (a corto y a largo plazo)

Hasta la fecha de publicación del presente Documento de Registro, las necesidades de recursos del grupo REALIA se han cubierto principalmente mediante la combinación de tesorería generada durante el curso ordinario de las actividades y financiación bancaria.

La financiación bancaria ha sido modificada recientemente por el grupo REALIA, tal y como se describe en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro, por lo que la información histórica incluida en el Documento de Registro correspondiente a los años 2004, 2005 y 2006 refleja datos correspondientes a la anterior estructura de financiación bancaria.

• Estructura de Financiación

A continuación, se muestra el detalle de la composición de la estructura de financiación del grupo REALIA para el periodo cubierto por la información financiera histórica:

(en miles de euros)					
	2006	2005	% Variac.	2004	% Variac.
Patrimonio Neto	887.378	719.367	23,36%	632.410	13,8%
Acreedores no corrientes (1)	511.307	598.404	(14,55%)	447.507	33,7%
Recursos permanentes (2)	1.398.685	1.317.771	6,14%	1.079.917	22,0%
Otras partidas no corrientes (3)	48.539	36.235	33,96%	38.902	(6,9%)
Acreedores corrientes (4)	2.037.598	670.326	203,97%	717.476	(6,6%)
Otras partidas corrientes (5)	118.878	13.195	800,93%	7.000	88,5%
Total Pasivo	3.596.700	2.037.527	76,52%	1.843.295	10,5%

% Estructura de financiación

	2006	2005	2004
Patrimonio Neto	24,67%	35,3%	34,3%

% Estructura de financiación			
	2006	2005	2004
Acreedores no corrientes (1)	14,22%	29,4%	24,3%
Recursos permanentes (2)	38,89%	64,7%	58,6%
Otras partidas no corrientes (3)	1,35%	1,8%	2,1%
Acreedores corrientes (4)	56,65%	32,9%	38,9%
Otras partidas corrientes (5)	3,11%	0,6%	0,4%
Total Pasivo y Patrimonio Neto	100,0%	100,0%	100,0%
(1)	Comprende deudas con entidades de crédito no corrientes, otros pasivos financieros no corrientes y pasivos por impuestos diferidos.		
(2)	Comprende la suma de total Patrimonio Neto y acreedores no corrientes.		
(3)	Incluye provisiones no corrientes y otros pasivos no corrientes.		
(4)	Comprende deudas con entidades de crédito corrientes, otros pasivos financieros corrientes, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar y Administraciones Públicas acreedoras.		
(5)	Comprende provisiones corrientes, otros pasivos corrientes y pasivos de activos no corrientes para la venta y de actividades interrumpidas.		

• Recursos propios

La siguiente tabla muestra un resumen de la situación de los fondos propios del grupo REALIA para el periodo cubierto por la información financiera histórica.

(en miles de euros)					
	2006	2005	% Variac.	2004	% Variac.
Fondos propios					
Capital Social	66.570	66.570	0%	66.570	0%
Prima de emisión	215.851	215.851	0%	215.851	0%
Reservas de la sociedad dominante	267.504	207.793	28,74%	166.020	25,2%
Reservas en sociedades consolidadas	31.043	26.091	18,98%	20.472	27,4%
Ajustes por valoración	2.529	(1.012)	(349,90%)	-	-
Diferencias de conversión	45	73	(38,36%)	26	180,8%
Beneficio Consolidado del ejercicio	160.871	137.280	17,18%	105.746	29,8%
Dividendo a cuenta	(67.772)	(57.417)	18,03%	(48.078)	19,4%
Total Patrimonio Neto atribuible a la Sociedad Dominante	676.641	595.229	13,68%	526.607	13,0%
Intereses minoritarios	210.737	124.138	69,76%	105.803	17,3%
Total Pasivo y Patrimonio Neto:	887.378	719.367	23,36%	632.410	13,8%

Las principales variaciones en los fondos propios consolidados durante los ejercicios 2004, 2005 y 2006, son, fundamentalmente, las siguientes:

- Incremento de las reservas por los beneficios no distribuidos como dividendos a los accionistas.

- Incremento de los intereses de minoritarios por las nuevas entradas en el perímetro de consolidación, principalmente en el grupo SIIC de Paris.

● Recursos ajenos

La política del grupo REALIA contempla recurrir al endeudamiento bancario con recurso limitado para llevar a cabo la financiación de sus principales inversiones que forman parte del curso ordinario de sus operaciones. Es decir, las garantías de los financiadores se limitan a los activos que se indican en la propia estructura de financiación, prescindiendo de la garantía personal del accionista. Adicionalmente, una parte de las operaciones del grupo se financia con los flujos de tesorería generados por las actividades ordinarias del grupo, y por determinadas operaciones de venta de propiedades inmobiliarias que proporcionan liquidez al mismo. La siguiente tabla detalla el endeudamiento financiero bruto y neto del grupo REALIA para el periodo cubierto por la información financiera histórica:

(en miles de euros)					
	2006	2005	% Variac.	2004	% Variac.
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	469.728	593.553	(20,86%)	439.024	35,2%
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	1.375.958	104.464	1.217,16%	144.785	(27,8%)
Total endeudamiento financiero bruto	1.845.686	698.017	164,42%	583.809	19,56%
Disponibles (1)	49.164	46.298	6,19%	40.490	14,34%
Total endeudamiento financiero neto	1.796.522	651.719	175,66%	543.319	19,95%

(1) Disponible se define bajo NIIF como efectivo y otros activos líquidos equivalentes y otros activos financieros corrientes.

El incremento de los recursos ajenos en 2006 es consecuencia del endeudamiento incurrido por REALIA para la adquisición del grupo SIIC de Paris, tal y como se detalla en el apartado 5.2.1 del presente Documento de Registro.

● Ratios de estructura financiera

A continuación se detallan los ratios más relevantes sobre la estructura financiera del grupo REALIA para el periodo al que se refiere la información financiera histórica:

Ratios Estructura Financiera					
	2006	2005	% Variac.	2004	% Variac.
Endeudamiento financiero bruto (1) / EBITDA (3)	6,377	2,783	129,12%	2,773	0,4%
Endeudamiento financiero neto (2) / EBITDA (3)	6,207	2,599	138,87%	2,581	0,7%
Endeudamiento financiero neto / Endeudamiento financiero neto + fondos propios (4)	72,64%	52,3%	38,98%	50,8%	2,9%
Endeudamiento financiero bruto / Total pasivo	51,32%	34,3%	49,79%	31,7%	8,2%
Endeudamiento financiero neto / Total pasivo	49,95%	32,0%	56,16%	29,5%	8,5%
Deuda financiera corto plazo (5) / Total deuda financiera	74,55%	15,0%	398,13%	24,8%	(39,7%)
Disponibles (6) / Deuda financiera corto plazo (5)	3,57%	44,3%	(92,36%)	28,0%	58,5%

(1) Endeudamiento financiero bruto se define como la suma de las deudas con entidades de crédito corrientes y no corrientes.

- (2) Endeudamiento financiero neto se define como endeudamiento financiero bruto menos disponible.
- (3) Se define EBITDA como beneficio de explotación, más la dotación a la amortización y menos la variación de las provisiones de tráfico.
- (4) Endeudamiento financiero neto más fondos propios se entiende como la suma de endeudamiento financiero neto más los fondos propios totales. No se incluye el saldo de intereses minoritarios.
- (5) Incluye deudas con entidades de crédito a corto plazo .
- (6) Disponible se define como efectivo y otros activos líquidos equivalentes y otros activos financieros corrientes.

10.2. Explicación de las fuentes y cantidades y descripción narrativa de los flujos de tesorería del Emisor

Ver apartado 20.1 del presente Documento de Registro, donde se incluye el detalle de la evolución de los flujos de tesorería del grupo REALIA.

En las siguientes tablas figuran los componentes del fondo de maniobra del grupo REALIA a 31 de diciembre de 2004, 2005 y 2006.

(en miles de euros)					
	2006	2005	% Variac.	2004	% Variac.
Fondo de maniobra					
Terrenos y solares	717.921	685.711	4,70%	521.303	31,7%
Edificios construidos	77.709	106.086	(26,75%)	51.281	106,9%
Promociones en curso ciclo corto	255.308	220.746	15,66%	254.843	(13,4%)
Promociones en curso ciclo largo	155.632	137.405	13,27%	131.560	4,4%
Elementos incorporables	154	151	1,99%	-	-
Anticipos	63.911	18.739	241,06%	31.364	(40,1%)
Provisiones por depreciación de existencias	(45)	(3.223)	(98,60%)	(3.223)	-
Total existencias	1.270.590	1.165.615	9,01%	987.128	18,1%
Deudores (1)	135.140	53.026	154,86%	74.946	(29,2%)
Ajustes por periodificación	-	-	-	-	-
Total activo circulante de explotación (2)	1.405.730	1.218.641	15,35%	1.062.074	14,7%
Total pasivo circulante de explotación (3)	745.252	579.057	28,70%	579.691	(0,1%)
Fondo de maniobra de explotación (4)	660.478	639.584	(3,27%)	482.383	32,6%
Disponible (5)	49.164	46.298	6,19%	40.490	14,3%
Deuda con entidades de crédito corto plazo	1.375.958	104.464	1.217,16%	144.785	(27,8%)

(en miles de euros)

	2006	2005	% Variac.	2004	% Variac.
Fondo de maniobra neto (6) (7)	(666.318)	581.418	(214,59%)	378.088	53,8%
(1)	Incluye Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar y Administraciones públicas deudoras.				
(2)	El activo circulante de explotación incluye existencias y deudores.				
(3)	El pasivo circulante de explotación incluye acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, otros pasivos corrientes, provisiones corrientes, otros pasivos financieros corrientes y administraciones públicas acreedoras.				
(4)	El fondo de maniobra de explotación es el resultante de minorar al activo circulante de explotación, el pasivo circulante de explotación.				
(5)	Disponible se define como efectivo y otros activos líquidos equivalentes y otros activos financieros corrientes.				
(6)	El fondo de maniobra neto es igual al fondo de maniobra de explotación, más el disponible y menos la deuda con entidades de crédito a corto plazo.				
(7)	El fondo de maniobra negativo del año 2006, se justifica por la financiación a corto plazo de las inversiones realizadas por REALIA: compra de SIIC de Paris y adquisiciones de inmovilizado inmobiliario que el propio grupo SIIC de Paris ha realizado en 2006. Con la reestructuración financiera referida en el apartado 10.3 siguiente, en el año 2007 se recupera la tendencia positiva del fondo de maniobra de la sociedad.				

Periodos medios de cobros y pagos

(en meses)	2006	2005	2004
Periodo medio de cobro (1)	0,99	0,95	1,52
Periodo medio de pago (2)	10,43	9,88	9,10

- (1) Saldo de clientes y deudores entre el importe de la cifra de ingresos, multiplicado por 12 meses.
- (2) Importe de gastos de aprovisionamiento más gastos de personal más gastos de servicios externos entre saldos de proveedores y acreedores multiplicado por 12 meses.

10.3. Información sobre las condiciones de los préstamos y la estructura de financiación del Emisor

• Nueva estructura de financiación

Tras la reordenación de la estructura societaria del grupo Realia, que ha supuesto la constitución de la sociedad Realia Patrimonio S.L.U. a la que se le han aportado todos los activos inmobiliarios y las participaciones financieras del área de patrimonio, el grupo REALIA ha modificado su estructura de financiación bancaria histórica, con el fin de obtener unos recursos financieros totalmente diferenciados en los dos principales segmentos de actividad de la compañía (patrimonio y promoción). Ambas estructuras se caracterizaran por ser financiación a largo plazo con recurso limitado, tal y como se describe a continuación.

Patrimonio

Realia Patrimonio, S.L.U. y SIIC de Paris han suscrito un contrato de financiación con Banco Español de Crédito, S.A. y Caja Madrid, con fecha *27 de abril de 2007*, con la finalidad de refinanciar parte de la deuda bancaria correspondiente a la actividad patrimonial del grupo REALIA, que a 31 de marzo de 2007 ascendía a un total de

1.193.787 miles de euros, de la que un total de 145.279 miles de euros se mantiene con su estructura actual y no se refinancia, tal y como se describe a continuación.

- (i) Prestatarios: Realia Patrimonio, S.L.U. y SIIC de Paris.
- (ii) Prestamistas: Banco Español de Crédito, S.A. y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, como entidades directoras y aseguradoras, y un sindicato de entidades financieras.
- (iii) Finalidad: Refinanciación de la deuda existente en la actividad de patrimonio (con ciertas excepciones acordadas), refinanciación de la deuda de adquisición de SIIC de Paris, financiación de las necesidades generales corporativas de la actividad de patrimonio y financiación del inmovilizado en curso actual, así como prestar avales de garantía de los proyectos en curso u otros de carácter técnico. La parte destinada a SIIC de Paris tendrá como destino la amortización de la deuda actual (a salvo de ciertas excepciones acordadas). Asimismo, se ha firmado un crédito de financiación de IVA para los proyectos en curso.
- (iv) Principal: Un importe de 1.087 millones de euros para Realia Patrimonio S.L.U. y otro importe de 545 millones para SIIC de Paris, mediante distintos tramos y modalidades (préstamos, líneas de crédito y líneas de avales), así como un crédito de 35 millones de euros para la financiación del IVA de los proyectos en curso. La distribución de los importes se describe a continuación.

Millones de euros	Realia Patrimonio, S.L.U.	SIIC de Paris
Préstamo	500	365
Cuenta de crédito	255	180
Préstamos Inmovilizado en Curso	332	0
Crédito IVA	35	0

- (v) Tipo de interés: Euribor más un margen , en términos de mercado. El margen a aplicar es el mismo para todos los tramos y se determina en función del ratio *loan-to-value* (porcentaje de deuda sobre valor de activos) que se fije en cada año de vida del préstamo. De acuerdo con el contrato, el riesgo de las variaciones de tipos de interés deberá garantizarse mediante la contratación de una cobertura de dicho riesgo que se deberá contratar con las entidades prestamistas y aseguradoras de la refinanciación, por un importe a elección del prestatario del 60% de la deuda y por un plazo de 7 años, o por el 50% de la deuda con un plazo de 10 años.

En lo que se refiere al contrato de financiación para el IVA, el tipo de interés aplicable será de Euribor más un margen fijo durante la vida del crédito.

- (vi) Vencimiento: Salvo el tramo correspondiente a avales financieros, que vence el 31 de diciembre de 2010, los restantes tramos vencen en el plazo de 10 años desde la fecha de firma. El tramo formalizado como cuenta de crédito vence en el plazo de 3

años y se consolida como préstamo con vencimiento en el mismo plazo de los 10 años.

En lo que se refiere al contrato de financiación para el IVA, la fecha de vencimiento es el 30 de septiembre de 2011.

- (vii) Disposición: Se ha previsto que la primera disposición deberá formalizarse a partir del 20 de junio de 2007.
- (viii) Garantías: Como es habitual en este tipo de financiaciones, los prestatarios han otorgado una serie de garantías reales, o promesas de garantías reales, en garantía del cumplimiento de sus obligaciones al amparo de este contrato, siendo las más relevantes:
 - hipotecas sobre los inmuebles de los que son titulares Realia Patrimonio, S.L.U. y SIIC de Paris;
 - prenda de los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de los que son titulares Realia Patrimonio, S.L.U., Portfolio de Grandes Áreas Comerciales, S.A.U. y SIIC de Paris;
 - prenda de derechos de crédito derivados de cuentas corrientes y pólizas de seguros; y
 - prenda de las acciones, de las que sea titular Realia Patrimonio, S.L.U. de las siguientes sociedades: Portfolio de Grandes Áreas Comerciales, S.A.U., Hermanos Revilla, S.A., Setecampos Sociedade Inmobiliaria, S.A., SIIC de Paris y Planigesa, S.A.
- (ix) Otros: El contrato de financiación incluye cláusulas habituales en este tipo de contratos que limitan la disponibilidad de los prestatarios de los recursos generados en su actividad de negocio, como:
 - *Cash sweep* (amortización anticipada obligatoria) del 50% de la caja excedentaria después del servicio de la deuda.
 - Dotar de un fondo de reserva equivalente a 6 meses del servicio de la deuda para el tramo destinado a financiar el inmovilizado en curso.
 - Amortización proporcional del préstamo en caso de venta de activos en que no se produzca reinversión en el plazo de 12 meses.

Esta nueva estructura permite que las actividades de patrimonio y promoción tengan estructuras de financiación bancaria independientes.

Promoción

En relación con la actividad de promoción, a la fecha del presente Folleto se encuentra pendiente de reestructurar el marco financiero específico. No obstante, esta línea de negocio se financiará con los recursos obtenidos a través de la financiación hipotecaria de

sus activos, con recurso limitado. Los actuales activos de promoción soportan una carga financiera leve en relación con el valor total de los activos (ratio *loan-to-value* a 31 de marzo de 2007 de 26,9%), que permite al grupo REALIA una elevada fuente de recursos financieros que, junto con los recursos propios y futuras capitalizaciones de beneficios, hacen posible el correcto desarrollo de esta actividad.

Anterior estructura de financiación

Patrimonio

La financiación de la actividad de patrimonio se ha realizado hasta la obtención de la nueva financiación, principalmente, mediante préstamos o líneas de crédito sin garantía real y con la garantía personal, en último término, de REALIA. Ocasionalmente, y sólo a través de sociedades participadas, el grupo REALIA ha financiado también la actividad de patrimonio mediante préstamos hipotecarios.

Promoción

La financiación de la actividad de promoción se ha realizado, previamente a la nueva estructura de financiación, principalmente mediante préstamos o líneas de crédito sin garantía real y con la garantía personal, en último término, de REALIA. Ocasionalmente, el grupo REALIA ha financiado también la actividad de promoción mediante préstamos hipotecarios subrogables, siempre que ha sido aconsejable por motivos comerciales o porque la promoción se hubiese desarrollado a través de una sociedad participada.

Descripción general del endeudamiento con entidades financieras

Sin perjuicio de lo comentado acerca de la nueva estructura de financiación en el presente apartado, a 31 de diciembre de 2006 el grupo REALIA tenía concedidos un total de 12 préstamos promotores, por un importe dispuesto de 116.941 miles de euros, para financiar promociones en curso y 5 préstamos hipotecarios, por un importe dispuesto de 51.200 miles euros, para financiar, básicamente, su patrimonio en renta, fundamentalmente para financiar diversos elementos del inmovilizado. Asimismo, el grupo tenía concedidos 58 préstamos sin garantía real, por importe dispuesto de 1.670.689 miles de euros para financiar de forma genérica sus inversiones y proporcionar continuidad al curso de sus operaciones ordinarias. El tipo de interés medio para los saldos vivos a dicha fecha era del 3,90% y el plazo medio era de 1,3 años.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2006 el grupo REALIA tenía dentro del epígrafe de los estados financieros “pasivos de activos no corrientes para la venta”, un importe de 22.948 miles de euros correspondientes a la financiación hipotecaria del inmueble “Centro de Ocio Diversia”, cuya compraventa se debe formalizar con fecha 31 de mayo 2007 tal y como se indica en el apartado 6.1.1.A.5) del presente Documento de Registro. En tal fecha, el comprador se subrogará en el contrato de préstamo o se cancelará la deuda.

A 31 de diciembre de 2006, el grupo REALIA trabaja principalmente con 29 entidades financieras nacionales e internacionales que concentran el 100% de la deuda financiera bruta del grupo REALIA. En concreto, una de estas entidades, Caja Madrid, concentra el

43,17% de la referida deuda financiera bruta, importe que se verá incrementado como consecuencia de la nueva estructura de financiación descrita en el presente apartado sin que pueda determinarse el importe hasta que concluya el proceso de sindicación del préstamo. Esta entidad financiera es accionista de la Sociedad Dominante, siendo la única entidad financiera que está vinculada, directa o indirectamente, al grupo. Caja Madrid es accionista de la Sociedad y las operaciones vinculadas realizadas con ésta se explican en el apartado 19 siguiente del presente Documento de Registro.

Detalle del endeudamiento con entidades financieras

La siguiente tabla muestra el desglose y tipología del endeudamiento con entidades financieras de grupo REALIA a 31 de diciembre de 2006:

(En miles de euros)	31 de diciembre de 2006
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito no corrientes	172.661
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito no corrientes asociadas	297.067
Subtotal	469.728
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito corrientes	869.292
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito corrientes asociadas	499.810
Intereses de deudas corrientes	6.856
Subtotal	1.375.958
Total	1.845.686

A 31 de diciembre de 2006, las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

(En miles de euros)	31 de diciembre de 2006	
	Límite	Dispuesto
Préstamos bancarios corrientes y no corrientes		
Con garantía hipotecaria	279.898	168.141
Con garantía personal	1.797.562	1.404.259
Con garantía de prenda	-	-
Otras garantías	405.220	266.430
Intereses de deudas corrientes	-	6.856
Total	2.482.680	1.845.686

Del total de saldo dispuesto de préstamos bancarios a 31 de diciembre de 2006, son saldos con empresas asociadas 796.877 miles de euros.

Las deudas financieras incluidas en entidades de crédito asociadas corresponden a los créditos con Caja Madrid, accionista de la Sociedad.

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

(En miles de euros)	31 de diciembre de 2006
2007 (1)	1.375.958
2008	423.504
2009	7.247
2010	7.247
2011	7.247
Más de cinco años	24.483
Total	1.845.686

- (1) Incluye préstamos promotor hipotecarios con vencimiento posterior al ejercicio 2006 asociados a promociones inmobiliarias por importe de 116.941 que han sido incluidos por corresponderse con activos corrientes.

Tras la firma y disposición de las líneas de financiación descritas en el presente apartado, éstas se aplicarán a la cancelación préstamos y líneas de crédito con vencimiento 2007 por importe de 1.300 millones de euros.

Las siguientes tablas muestran el desglose y tipología del endeudamiento financiero del grupo REALIA a 31 de diciembre de 2006 en atención a su vencimiento siendo corto plazo un plazo de vencimiento inferior a 12 meses y largo plazo superior a 12 meses.

2006 (en miles de euros)	TOTAL	% Total	LP	% LP	CP	% CP
Préstamos hipotecarios	51.200	2,77	45.642	9,72	5558	0,40
Préstamos promotores (1)	116.941	6,34	-	-	116.941	8,50
Préstamos y créditos con garantía personal	1.404.259	76,08	408.170	86,89	996.089	72,39
Préstamos y créditos con garantía pignoratícia	-	-	-	-	-	-
Préstamos con otras garantías	266.430	14,43	15.916	3,39	250.514	18,21
Deuda por intereses	6.856	0,38	-	-	6.856	0,50
TOTAL	1.845.686	100,00%	469.728	100,00%	1.375.958	100,00%

- (1) Los préstamos asociados a promociones inmobiliarias se han considerado a corto plazo, con independencia del vencimiento final del préstamo.
- (2) Los préstamos sin garantía real que están asociados a adquisición de suelo o desarrollo de promociones se han considerado a corto plazo, con independencia del vencimiento final del préstamo.

La siguiente tabla muestra el desglose del importe de endeudamiento bancario a 31 de diciembre de 2006, 2005 y 2004 correspondiente a la actividad de promoción y patrimonio, así como el ratio *loan-to-value* en relación con el patrimonio inmobiliario afecto a cada una de las actividades.

(en miles de euros)	2006	2005	2004
Patrimonio			
Endeudamiento	1.291.006	307.979	342.088
<i>Loan-to-value</i>	42,40 %	21,27 %	27,57 %
Promoción			
Endeudamiento	547.887	386.187	235.512
<i>Loan-to-value</i>	16,40 %	15,35 %	12,36 %

Garantías comprometidas con terceros

A 31 de diciembre de 2004, 2005 y 2006 el grupo REALIA tenía avales prestados por entidades financieras por un importe de 384.039, 405.397 y 527.861 miles de euros respectivamente. De estos importes, los avales otorgados por Caja Madrid ascienden a 176.884, 222.886,1 y 310.784 miles de euros, respectivamente. Dichos avales se han destinado, en su mayor parte, a garantizar: (i) compras de suelos, (ii) ejecución de obras, (iii) proyectos ante Administraciones Públicas y (iv) en general actos relacionados con la construcción.

En las garantías citadas anteriormente se encuentra incluidos los avales otorgados como garantía de anticipos recibidos de clientes por importe de 80.443, 115.875 y 114.414 miles de euros respectivamente.

Garantías a filiales y empresas asociadas

A 31 de diciembre de 2004, 2005 y 2006 REALIA es avalista de sociedades del grupo REALIA en concepto de afianzamiento de pólizas de crédito, préstamos hipotecarios y otros de menor cuantía por un importe máximo de 59.001, 2.601 y 33.212 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2006, 2005 y 2004 REALIA tenía avales a favor de empresas asociadas por un importe máximo de 12.885 miles de euros en cada uno de ellos.

Cobertura de tipos de interés o de tipo de cambio

A 31 de diciembre de 2006, el grupo REALIA tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos de variación de tipo de interés y de tipo de cambio, de carácter no especulativo. Los instrumentos financieros empleados son collars, contratos de permuta financiera de intereses (interest rate swaps) y caps.

REALIA no tiene suscrito ningún tipo de cobertura, y las coberturas de carácter no especulativo, actualmente suscritas se centran en tres sociedades filiales. La deuda financiera variable (que supone el 100% de la deuda financiera del grupo REALIA) se encuentra protegida en un 3,26% respecto al total, frente a posibles alzas en los tipos de interés. El importe de la deuda financiera con riesgo de tipo de cambio asciende a 31 de diciembre de 2006 a 17.200 euros, lo que supone un 0,93% sobre el total y se encuentra protegida en un 100%.

El detalle de la deuda financiera a tipo variable protegida, en función de la cobertura no especulativa del tipo de riesgo a 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

En miles de euros	Año de vencimiento		
	2009	2014	Total
Protegida	40.148	20.000	60.148
Con collars	-	20.000	20.000
Con swaps	40.148	-	40.148

Los tipos de interés fijos de estas operaciones se sitúan entre un máximo del 6,61% y un mínimo del 3,70% para los tipos de interés de referencia (sin considerar los diferenciales de cada operación de préstamo particular).

Del importe total de dichas operaciones, 20.000 miles de euros de cobertura corresponden a operaciones del grupo de sociedades de SIIC de Paris, que supone el 33,25% del total. El resto de la coberturas corresponden a Realia Herón C.B. por importe de 22.948 miles de euros (38,15% del total) y a Wilanow Realia Spolka, Zoo por 17.200 miles de euros (28,59% del total) y que también cubren el riesgo de tipo de cambio de la moneda de endeudamiento.

En los ejercicios 2005 y 2004, el importe de las operaciones de cobertura, realizadas a través de collars y swaps eran de 61.007 y 308.867 miles de euros, respectivamente, que suponía que la deuda financiera a tipo variable se encontrase protegida en un 8,60% y un 50,08% en cada uno de los años.

La aplicación de todas las coberturas de tipos de interés en el ejercicio 2006, ha supuesto el aumento del gasto por intereses de la deuda bancaria en 670 miles de euros (véase Nota 19 y 23-f de la memoria consolidada correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2006).

Para los ejercicios 2005 y 2004 la aplicación de todas las coberturas supusieron un aumento del gasto por intereses de la deuda bancaria en 1.758 y 3.599 miles de euros.

La variación de la valoración en el ejercicio 2006 de los instrumentos que no cumplen plenamente con todos los requisitos para ser calificados de cobertura ha supuesto un ingreso financiero de 1.772 miles de euros (véase Nota 23.f de los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2006). En el ejercicio 2005, supuso un ingreso financiero de 1.508 miles de euros y no fue de aplicación para el 2004, pues la aplicación de la NIIF 39 entró en vigor el 1 de enero de 2005, lo que supuso una minusvalía de 1.342 miles de euros netos de impuestos, de los que se registraron 1.237 miles de euros contra reservas y 105 miles de euros con cargo a intereses de minoritarios.

10.4. Información relativa a cualquier restricción sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, haya afectado o pudiera afectar de manera importante a las operaciones del Emisor

Con la estructura financiera existente durante el ejercicio 2006, no existían restricciones sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, hayan afectado o pudieran afectar de manera importante a las operaciones de REALIA.

Sin perjuicio de lo anterior, se hace constar que algunas de las pólizas de crédito y préstamo que REALIA tiene suscritas contienen cláusulas de no constitución de garantía (*negative pledge*) a favor de terceros que obligan a REALIA a no constituir garantías sobre algunos o todos sus activos sin el previo consentimiento de la entidad de crédito correspondiente salvo las afectas al desarrollo de promociones inmobiliarias.

Asimismo, algunos contratos de préstamo de las sociedades del grupo REALIA contienen obligaciones relativas al mantenimiento de determinados ratios financieros habituales cuyo incumplimiento podría suponer el vencimiento anticipado de los créditos y préstamos concedidos, tales como el mantenimiento de ratio *loan-to-value* y de un ratio de cobertura del servicio de la deuda determinados. Hasta el día de hoy, REALIA ha cumplido con todos los ratios y, por lo tanto, ninguna entidad de crédito ha declarado vencido anticipadamente ninguna de dichas pólizas sobre la base de un eventual incumplimiento de dicha obligación ni ha comunicado su intención de hacerlo. La Sociedad estima que, a la fecha del presente Folleto, no existen circunstancias excepcionales que puedan implicar en el futuro un posible incumplimiento de estas obligaciones y es intención de REALIA continuar cumpliendo con estas obligaciones en el futuro.

Como consecuencia de la reestructuración financiera expuesta en este apartado, los préstamos firmados por Realia Patrimonio S.L.U. y SIIC de Paris, suponen la restricción del uso de los recursos a (i) los fines expuesto de refinanciación de la deuda existente en ambas sociedades (salvo excepciones acordadas), (ii) la refinanciación de la deuda por la adquisición de SIIC de Paris y sus filiales, (iii) la financiación de necesidades generales corporativas y (iv) la financiación del inmovilizado en curso actual. Estas restricciones pueden condicionar las nuevas inversiones que se realicen, así como la rotación de los activos afectos a la estructura financiera, debido a que las futuras inversiones de Realia Patrimonio, S.L.U. que no sean consecuencia de la rotación de activos, se deberán realizar a través de nuevas sociedades vehículo, así como que cuando se produzca una venta de activos, se deberá reinvertir en otros activos sustitutivos o se deberá amortizar deuda anticipadamente. También existe compromiso de mantenimiento del control por REALIA de las sociedades prestatarias, salvo conocimiento y consentimiento de los banco prestamistas y, por último, la distribución de dividendos estará subordinada al servicio de la deuda, así como al cumplimiento de los distintos coeficientes y otras condiciones acordadas en dicha financiación.

Asimismo, los citados contratos incluyen cláusulas y condiciones de disposición y amortización anticipada por el incumplimiento de ratios financieros y garantías, todos ellos habituales en este tipo de financiación.

10.5. Información relativa a las fuentes previstas de fondos necesarios para cumplir los compromisos mencionados en 5.2.3. y 8.1.

Para la financiación de posibles inversiones contempladas en los apartados 5.2.3 y 8.1 del presente Documento de Registro, el grupo REALIA recurriría a los flujos de tesorería generados por sus operaciones y a la financiación bancaria con la misma estructura de garantías comentada en el apartado 10.3; la proporción estimada de fondos propios/fondos ajenos es de 35%/65%.

Tal y como se ha señalado en el apartado 10.1 anterior del presente Documento de Registro, la política de REALIA es financiar sus inversiones en el área de patrimonio mediante financiación con recurso limitado, utilizando como principal garantía los flujos de caja libres que la Sociedad tenedora del activo genere, complementados con la aportación de recursos que pueda eventualmente realizar la sociedad matriz. En lo que respecta a las inversiones en el área de promociones es intención de REALIA financiar la actividad de promoción y suelo mediante préstamos promotor, como es práctica en el mercado, o bien a través de instrumentos similares sin recurso.

11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS

El negocio de REALIA no depende de patentes ni de marcas, por lo que no está sujeto al pago de *royalties*. En todo caso, la Sociedad tiene registrada en España la marca de REALIA.

12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

12.1. Tendencias recientes más significativas de la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta desde el fin del último ejercicio hasta la fecha del Documento de Registro

Desde el 31 de diciembre de 2006, REALIA ha continuado desarrollando su actividades de patrimonio y promoción, no habiendo existido circunstancias que puedan afectar significativamente a su negocio. Cabe destacar los siguientes datos:

- Se ha procedido a la aportación de todas las participaciones en sociedades de actividad patrimonial a la filial 100% participada Realia Patrimonio, S.L.U., con el fin de diferenciar de forma clara los recursos financieros de los dos segmentos de actividad de REALIA (patrimonio y promoción).
- Con fecha 27 de abril de 2007, Realia Patrimonio, S.L.U. y SIIC de Paris han suscrito un contrato de financiación con Banco Español de Crédito, S.A. y Caja Madrid por un importe total de 1.632 millones de euros con el fin de refinanciar la actividad patrimonial de la Sociedad, cuyos principales términos y condiciones se detallan en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro.
- En lo que se refiere al segmento de actividad de patrimonio, la superficie alquilable se ha mantenido en 480.138 metros cuadrados y el grado de ocupación en 96,4%. Los ingresos se han situado en 39,1 millones de euros, lo que supone un incremento del 79,2% sobre el mismo periodo de 2006 que se justifica por el impacto que ha supuesto la adquisición del grupo SIIC de Paris.
- Los centros comerciales en desarrollo presentan los siguientes niveles de prealquileres:
 - Ferial Plaza (Guadalajara): 60% prealquilado y 80% comprometido, con inquilinos como Grupo El Corte Inglés, Grupo Inditex, Toys “R” Us y Cines Renoir.
 - Plaza Nueva (Leganés): 90% prealquilado, con inquilinos como Bricoman, Decathlon y Toys “R” Us.
 - La Noria (Murcia): 25% prealquilado y 40% comprometido.
 - As Cancelas: sin perjuicio de que la comercialización no se ha iniciado, está confirmada la presencia de Carrefour.
- Las compras de suelo más significativas han sido 53.000 metros cuadrados edificables en Zaragoza y 41.000 metros cuadrados en Toledo.
- Los ingresos por ventas de suelo han sido de 137,3 millones de euros, de los cuales destacan 52.500 metros cuadrados en Sevilla y 11.500 en Madrid por un importe de 99,7 millones de euros.

- Durante el primer trimestre del ejercicio 2007, la cartera de viviendas prevendidas ha pasado de 1.883 a 1.965 viviendas, habiéndose efectuado 192 preventas y 111 entregas de viviendas.
- Con fecha 30 de marzo de 2007 se procedió a la venta de Técnicas de Administración y Mantenimiento, S.A.U., de forma que la Sociedad ha cesado en el desarrollo del segmento de actividad denominado “Servicios”.

12.2. Información sobre cualquier tendencia conocida, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que pudieran razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas del emisor, por lo menos para el ejercicio actual

REALIA no tiene constancia de ninguna tendencia, incertidumbre, demanda, compromiso, hecho o cualquier otra circunstancia (distinta de las expuestas en el presente Folleto) que pueda razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas de la Sociedad para el actual ejercicio.

13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS

El presente Documento de Registro no incluye previsiones o estimaciones de beneficios.

13.1. Declaración que enumere los principales supuestos en los que el Emisor ha basado su previsión o su estimación

No aplicable.

13.2. Debe incluirse un informe elaborado por contables o auditores independientes que declare que, a juicio de esos contables o auditores independientes, la previsión o estimación se ha calculado correctamente sobre la base declarada, y que el fundamento contable utilizado para la previsión o estimación de los beneficios es coherente con las políticas contables del Emisor

No aplicable.

13.3. La previsión o estimación de los beneficios debe prepararse sobre una base comparable con la información financiera histórica

No aplicable.

13.4. Si el Emisor ha publicado en un folleto una previsión de beneficios para una fecha no transcurrida, debe entonces proporcionar una declaración de si efectivamente ese pronóstico sigue siendo tan correcto como en la fecha del Documento de Registro, o una explicación de por qué el pronóstico ya no es válido, si ese es el caso

No aplicable.

14. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTOS DIRECTIVOS

14.1. Nombre, dirección profesional y cargo en el Emisor de las siguientes personas, indicando las principales actividades que éstas desarrollan al margen del Emisor, si dichas actividades son significativas con respecto a ese Emisor

a) Miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión;

Nombre, dirección profesional y cargo en el Emisor de los miembros de los órganos administrativo y de supervisión, y principales actividades que éstos desarrollan al margen del Emisor, si dichas actividades son significativas con respecto al mismo.

Miembros de los órganos de administración de REALIA

La composición del Consejo de Administración de la Sociedad a fecha del Folleto, así como la condición de sus miembros de acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad se refleja a continuación:

Consejero	Cargo	Carácter del cargo	Domicilio profesional
D. Ignacio Bayón Maríné	Presidente	Ejecutivo	Paseo de la Castellana, 216, Madrid
D. Iñigo Aldaz Barrera	Vocal	Ejecutivo	Paseo de la Castellana, 216, Madrid
Eac Inversiones Corporativas, S.L. (1)	Vocal	Dominical, designado por FCC	Calle Fortuny, 5, Madrid
D. José Aguinaga Cárdenas	Vocal	Dominical, designado por FCC	Calle Álvarez de Baena, 4, Madrid
D. Rafael Montes Sánchez	Vocal	Dominical, designado por FCC	Calle Federico Salmón, 13, Madrid
D. José Eugenio Trueba Gutiérrez.	Vocal	Dominical, designado por FCC	Calle Federico Salmón, 13, Madrid
D. Fernando Falcó Fernández de Córdova	Vocal	Dominical, designado por FCC	Calle Federico Salmón, 13, Madrid
Mediación y Diagnósticos, S.A. (2)	Vocal	Dominical, designado por Caja Madrid	Paseo de la Castellana, 189, Madrid
Participaciones y Cartera de Inversión, S.L. (3)	Vocal	Dominical, designado por Caja Madrid	Paseo de la Castellana, 189, Madrid
Valoración y Control, S.L. (4)	Vocal	Dominical, designado por Caja Madrid	Paseo de la Castellana, 189, Madrid
Dña. Carmen Iglesias Cano	Vocal	Independiente	Plaza de la Paja, 2, Madrid
D. José María Mas Millet	Vocal	Independiente	Paseo de la Castellana, 189, Madrid
Dña. Maria Antonia Linares Liébana	Vocal	Independiente	Calle Fernández Candela, 7, Madrid
D. Jesús Rodrigo Fernández	Secretario no consejero	-	Paseo de la Castellana, 189, Madrid

Consejero	Cargo	Carácter del cargo	Domicilio profesional
D. Daniel Ángel Rodríguez Olay	Vicesecretario no consejero	-	Paseo de la Castellana, 216, Madrid

- (1) Representante persona física: D^a. Esther Alcocer Koplowitz.
- (2) Representante persona física: D. Mariano Pérez Claver.
- (3) Representante persona física: D. Ramón Ferraz Ricarte.
- (4) Representante persona física: D. Juan José Azcona Olondriz.

Tal y como se indica en el apartado 18.1 del presente Documento de Registro, FCC y Caja Madrid han aportado el 51% de las acciones de REALIA a RB Business Holding, S.L. Se hace constar que, dado que dicha sociedad fue constituida el 8 de mayo de 2007, ésta no ha propuesto la designación de consejeros dominicales y que los consejeros dominicales han sido designados directamente por FCC y Caja Madrid.

El número de independientes en el seno del Consejo, aunque no alcanza el tercio recomendado por el Código Unificado de Buen Gobierno, supone un 23% del total del Consejo (3 independientes sobre 13 consejeros).

La compañía revisará en el futuro esta situación y, en función de la experiencia al respecto de la misma y del resto de empresas del sector, analizará la conveniencia y oportunidad de incrementar el número de independientes, tanto en el Consejo como en la Comisión Ejecutiva.

Miembros de los órganos de gestión y supervisión de REALIA

Comisión Ejecutiva

Los Estatutos Sociales, en su artículo 25, y el Reglamento del Consejo, en su artículo 43, prevén una Comisión Ejecutiva compuesta por un mínimo de cinco (5) y máximo de diez (10) miembros, incluido el Presidente, todos ellos pertenecientes al Consejo de Administración. El Consejo de Administración de REALIA, en su sesión de 26 de abril de 2007, acordó la constitución de una Comisión Ejecutiva compuesta por siete miembros, sujeta a la admisión a cotización de las acciones de REALIA.

La Comisión Ejecutiva, tras la admisión a cotización de las acciones de REALIA, estará compuesta por los siguientes miembros.

Comisión Ejecutiva		
Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
D. Ignacio Bayón Marín	Presidente	Ejecutivo
D. Iñigo Aldaz Barrera	Vocal	Ejecutivo
D. José Aguinaga Cárdenas	Vocal	Dominical, designado por FCC
Eac Inversiones Corporativas, S.L.	Vocal	Dominical, designado por FCC

Comisión Ejecutiva		
Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
D. Rafael Montes Sánchez	Vocal	Dominical, designado por FCC
Participaciones y Cartera de Inversión, S.L.	Vocal	Dominical, designado por Caja Madrid
Mediación y Diagnósticos, S.A.	Vocal	Dominical, designado por Caja Madrid
D. Jesús Rodrigo Fernández	Secretario no miembro	-
D. Daniel Ángel Rodríguez Olay	Vicesecretario no miembro	-

Reglas de funcionamiento de la Comisión Ejecutiva

- La Comisión Ejecutiva celebrará sus sesiones ordinarias con periodicidad mensual, excluido el mes de agosto, pudiendo reunirse con carácter extraordinario cuando lo requieran los intereses sociales. Junto con la convocatoria de cada reunión, se remitirá a los miembros de la Comisión Ejecutiva la documentación pertinente para que puedan formar su opinión y emitir su voto.
- La Comisión Ejecutiva será convocada de acuerdo con lo establecido al efecto por el artículo 25 de los estatutos sociales, aunque se procurará que, salvo urgencia justificada, lo sea con una antelación no inferior a diez días. Junto con la convocatoria de cada reunión se remitirá a los miembros de la Comisión Ejecutiva la documentación pertinente para que puedan formar su opinión y emitir su voto.
- La Comisión Ejecutiva quedará válidamente constituida cuando concurren, al menos, entre presentes y representados, la mitad más uno de sus miembros y adoptará sus acuerdos por mayoría de las dos terceras partes de los asistentes, presentes o representados. Los miembros de la Comisión podrán delegar su representación en otro de ellos, pero ninguno podrá asumir más de dos representaciones, además de la propia.

Funciones de la Comisión Ejecutiva

El Consejo podrá delegar permanentemente en la Comisión Ejecutiva todas las facultades que competen al Consejo de Administración, salvo aquellas cuya competencia tenga reservadas por ministerio de la Ley, de los Estatutos Sociales o del Reglamento del Consejo de Administración.

Actividades desarrolladas al margen del Emisor

- D. Iñigo Aldaz Barrera, vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, es Director General de la Sociedad. Asimismo, desarrolla las siguientes actividades al margen de sus funciones en la Sociedad y/o el grupo que son relevantes para la actividad de ésta:

- Vocal del Consejo de Administración de Imbal, S.A. (sociedad familiar de carácter patrimonial) de la que tiene una participación equivalente al 20% del capital social.
- Presidente del Consejo de Administración de Tasaciones Madrid, S.A.
- D. José Aguinaga Cárdenas, vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, desarrolla las siguientes actividades al margen de sus funciones en la Sociedad y/o el grupo:
 - Presidente del Consejo de Administración de Eurocis, S.A. (empresa familiar inmobiliaria).
 - Desarrolla la actividad de promotor inmobiliario a través de distintas sociedades.
- Participaciones y Cartera de Inversión, S.L., vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, desarrolla las siguientes actividades al margen de sus funciones en la Sociedad y/o el grupo:
 - Vocal del Consejo de Administración de Global Vía Infraestructuras, S.A.
- Mediación y Diagnósticos, S.A., vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, desarrolla las siguientes actividades al margen de sus funciones en la Sociedad y/o el grupo:
 - Vocal del Consejo de Administración de Alazor Inversiones, S.A.
 - Vocal del Consejo de Administración de Accesos de Madrid, S.A.
 - Vocal del Consejo de Administración de Sotogrande, S.A.
 - Vocal del Consejo de Administración de Global Vía Infraestructuras, S.A.
- Valoración y Control, S.L., vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, desarrolla las siguientes actividades al margen de sus funciones en la Sociedad y/o el grupo:
 - Vocal del Consejo de Administración de Espacio Joven Hogares, S.L.
 - Vocal del Consejo de Administración de Imasinter Vivienda Joven, S.L.
 - Vocal del Consejo de Administración de Gestecam Vivienda Joven, S.A.
 - Vocal del Consejo de Administración de Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.
 - Vocal del Consejo de Administración de Global Vía Infraestructuras, S.A.

El resto de consejeros de la Sociedad no expresamente referidos anteriormente, no desarrollan actividades al margen de sus funciones en la Sociedad y/o el grupo que sean relevantes para la actividad de ésta.

b) Socios comanditarios, si se trata de una sociedad comanditaria por acciones

No aplicable, al tratarse de una Sociedad Anónima.

c) Fundadores, si el Emisor se constituyó hace menos de cinco años

No aplicable, al haberse constituido la Sociedad hace más de cinco (5) años.

d) Cualquier alto directivo que sea pertinente para establecer que el Emisor posee las calificaciones y la experiencia apropiadas para gestionar las actividades del emisor

El cuadro de altos directivos de la Sociedad a fecha del Folleto, además de por los miembros ejecutivos del órgano de administración, es el que se refleja a continuación:

Nombre	Cargo	Nombramiento
D. Antonio Moyano Paredes	Director General Adjunto	junio de 2000
D. Pedro Javier Rodera Zazo	Director General Adjunto y Director de Promociones	junio de 2000
D. Agustín González Sánchez	Subdirector General de Patrimonio	junio de 2000
D. Juan Antonio Franco Díez	Subdirector General de Administración y Finanzas	junio de 2000
D. Jaime Lloréns Coello	Subdirector General de Planificación y Relación con Inversores	junio de 2000
D. Daniel Ángel Rodríguez Olay	Director de la Asesoría Jurídica	junio de 2000

Naturaleza de toda relación familiar entre cualquiera de las personas referidas en los apartados anteriores

- D. Fernando Falcó Fernández de Córdova, consejero de la Sociedad, está casado con D^a. Esther Koplowitz Romero de Juseu, que, tal y como se indica en el apartado 7.1 del presente Documento de Registro, controla la sociedad B 1998, S.L. que, a su vez, controla FCC, y es la madre de D^a. Esther Alcocer Koplowitz, representante persona física del consejero Eac Inversiones Corporativas, S.L.

Datos sobre la preparación y experiencia pertinentes de gestión

- D. Ignacio Bayón Mariné: Doctor en Derecho y letrado del Consejo de Estado en excedencia. Es miembro del Comité de Dirección de FCC. Ha desempeñado los cargos públicos de Ministro de Industria y Energía, presidente de Renfe y Subsecretario de Vivienda. En el sector privado ha sido consejero de Urbis, S.A. y de Telefónica, S.A.

- D^a. Esther Alcocer Koplowitz: Licenciada en Derecho. Ha sido Consejera de Banco Zaragozano y Patrona de la Fundación Adeco. En la actualidad es consejera de FCC; Cementos Portland Valderribas, S.A., donde también es miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; FCC Construcción, S.A.; Cementos Lemona, S.A.; Cementos Alfa, S.A. Asimismo, es miembro del Patronato de la Fundación Esther Koplowitz y representante de FCC en el Instituto de la Empresa Familiar.
- D. José Aguinaga Cárdenas: Ha sido consejero de Metrovacesa, S.A. En la actualidad desempeña el cargo de Presidente de Eurocis, S.A. (empresa familiar inmobiliaria), y desarrolla la actividad de promotor inmobiliario a través de diferentes sociedades.
- D. Rafael Montes Sánchez: Es Consejero Delegado de FCC, consejero de FCC Contrucción, S.A. y consejero de Cementos Portland Valderribas, S.A.
- D. José Eugenio Trueba Gutiérrez: Licenciado en Derecho y Administración y Dirección de Empresas. Con más de 35 años de experiencia, es el máximo responsable de las áreas de Administración y Finanzas de FCC, así como miembro del Comité de Dirección y Secretario de la Comisión Ejecutiva. Antes de su incorporación, ha sido Senior Manager y consejero de distintas sociedades en España.
- D. Fernando Falcó Fernández de Córdova: Licenciado en Derecho. Ha desempeñado el cargo de consejero en numerosas sociedades con actividad inmobiliaria a través de su trayectoria profesional.
- D. Iñigo Aldaz Barrera: Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales, rama de empresa por la Universidad Autónoma de Madrid. Ha desempeñado distintos puestos de responsabilidad en Procur, S.A. (sociedad promotora), Newar S.A. (promotora inmobiliaria) y Ferrovial Inmobiliaria, así como en Corporación Caja Madrid donde desempeñó el puesto de Director General de Negocio Inmobiliario. Asimismo, ha sido Consejero Delegado de Centro Inmobiliario Caja Madrid, Presidente de Centro de Información y Servicios para el Mercado Inmobiliario, S.A.U., Diagonal Sarriá, S.A., Fomento de Obras Urbanas, S.A. y Portfolio Inmobiliario, S.A. Además, ha sido administrador solidario de Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L.
- D. Ramón Ferraz Ricarte: Licenciado en Ciencias Económicas y Máster en Dirección y Administración de Empresas por el IESE. En la actualidad, es Director General de Caja Madrid, consejero de diversas entidades del grupo Mapfre y Presidente del Consejo de Administración de Banco de Servicios Financieros Caja Madrid-Mapfre, S.A. y es consejero de otras entidades financieras. Asimismo, es miembro de la Junta de Gobierno del Colegio de Economistas de Madrid y miembro de la Comisión Ejecutiva de la Asociación de Antiguos Alumnos del IESE. Ha sido consejero de numerosas entidades.
- D. Mariano Pérez Claver: Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Sevilla. Ha desempeñado diversos puestos directivos en empresas

fundamentalmente del sector bancario, destacando los siguientes: Director General del Banco de Crédito y Ahorro, Director General de Desarrollo del Grupo Caja Madrid, Director General del Área Crediticia del Grupo Caja Madrid, Director General Financiero del Grupo Caja Madrid y Director General de Banca Comercial del Grupo Caja Madrid. En la actualidad, es Consejero Delegado de Corporación Financiera Caja Madrid y Director General de Caja Madrid.

- D. Juan José Azcona Olóndriz: Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales y ha desempeñado el puesto de Director General de Ediciones GPS Madrid, S.L.
- Dña. Carmen Iglesias Cano: Doctora en Ciencias Políticas y Sociología. Catedrática de Historia de las Ideas y de las Formas Políticas en la Universidad Complutense. Premio Montesquieu (1985). Gran Cruz de Alfonso X el Sabio, Directora del Centro de Estudios Políticos y Constitucionales. Consejera nata de Estado. Premio Forum Alta Dirección. Académica de número de la Real Academia Española.
- D. José María Mas Millet: Licenciado en Derecho por la Universidad de Valencia. En la actualidad, desarrolla el ejercicio libre de la profesión de abogado siendo socio fundador de la firma MQ & Co. Asesores Legales, S.L. especializada en Derecho Mercantil, Civil y Concursal. Asimismo, es miembro del Consejo de Administración de Banco Popular, S.A., NH Hoteles, S.A., SOS Cuétara, S.A., AUMAR, S.A., Nordkapp Sociedad de Valores, S.A., Telefónica Móviles Colombia, S.A. y Telefónica Móviles Venezuela. Asimismo, ha sido Secretario General y Secretario miembro del Consejo de Administración y de la Comisión Delegada del Banco Zaragozano, S.A. y Director de Servicios Jurídicos del Grupo. Ha desarrollado estas mismas funciones en Telefónica, S.A., así como en las filiales más significativas de este grupo, Corporación Financiera Reunida, S.A., Sotogrande, S.A., Bodegas Barberana, S.A. y NH Hoteles, S.A. Por último, ha desempeñado el cargo de Presidente del Consejo de Administración de Antena 3 Televisión, S.A. y de la Unión de Televisiones Privadas.
- Dña. Maria Antonia Linares Liébana: Es Licenciada en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid. Ha sido Secretaria General de Endesa, S.A., Consejera y Secretaria de Electra de Viesgo, S.A., Consejera y Secretaria de Puerto de Carboneras, S.A., Vicesecretaria de la SEPI, Secretaria del Consejo de Administración de Grupo Eléctrico de Telecomunicaciones, S.A., Consejera y Secretaria de Netco Redes, S.A., Secretaria de la AIE de Endesa, Unión Fenosa y Telecom Italia, y Secretaria del Consejo de Administración de Endesa Diversificación, S.A.
- D. Jesús Rodrigo Fernández: Licenciado en Derecho por la Universidad de Deusto (Premio Extraordinario) y en Dirección y Administración de Empresas por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE E-3). Es Abogado del Estado desde 1976 (en excedencia desde 1989). Es Director Gerente de Asesoría Jurídica de Caja Madrid desde 2001. Ha sido Jefe de la Asesoría Jurídica del Ente Preautonómico de Castilla y León, Consejero Secretario General del Banco del Progreso del Grupo March y ha desarrollado el ejercicio libre de la profesión de abogado.

- D. Antonio Moyano Paredes: Formación: Ciencias Físicas por la Universidad Complutense de Madrid y Arquitectura Técnica por la Escuela Superior de Arquitectura de Madrid. Ha desempeñado distintos puestos directivos como los de director técnico de edificación inmobiliaria en Construcciones y Contratas S.A., director general de edificación inmobiliaria en Construcciones y Contratas, S.A., y director general de FCC Inmobiliaria.
- D. Pedro Javier Rodera Zarzo: Formación: Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid. Asimismo, es diplomado del IESE por la Universidad de Navarra y diplomado en Gestión Urbanística por el Instituto de Derecho Administrativo (C.S.I.C.) y Escuela de Estudios Urbanísticos. Ha desempeñado distintos puestos directivos como los de subdirector general del grupo Praga-Agromán, director general de Leisure Capital, director-consejero de Proargos Inmobiliaria y director de la división de promociones del Centro Inmobiliario Caja Madrid. En el año 2000 fue nombrado sudirector general y director de promociones de la Sociedad y en el año 2003 director general adjunto.
- D. Agustín González Sánchez: Formación: Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Barcelona. Ha desempeñado distintos puestos directivos como los de responsable del departamento de administración de Construcciones San Justo, S.A., responsable del departamento de contabilidad de Fomento de Obras y Construcciones, S.A., jefe del departamento de control administrativo de Fomento de Obras y Construcciones, S.A., director de administración de la división de filiales y participadas de Fomento de Obras y Construcciones, S.A., director administrativo-financiero de la inmobiliaria FOCSA, S.A., director comercial de la inmobiliaria FOCSA, S.A. y director comercial de FCC Inmobiliaria, S.A.
- D. Juan Antonio Franco Díez: Formación: Ciencias Económicas, rama de empresa, por la Universidad Complutense de Madrid. Ha desempeñado distintos puestos directivos como los de técnico consultor de Gerentes Ibérica, jefe de administración de Fomento Obras y Construcciones, S.A. (delegación de medioambiente en Asturias), jefe de administración de Fomento de Obras y Construcciones, S.A. (en delegación de edificación Madrid II), director de administración de personal de Fomento de Obras y Construcciones, S.A.
- D. Jaime Lloréns Coello: Formación: Ciencias Empresariales por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE). Ha trabajado en el área de auditoría de Ernst & Young y ha desempeñado distintos puestos directivos como los de director de control interno de Citibank, N.A. (Sucursal en España), director financiero de Citibank, N.A. y Citibank España, director de tesorería de Citibank España, director financiero y de Tesorería de Deutsche Bank Credit, S.A., director de control de Banca Inversiones de Caja Madrid y director de contabilidad de Caja Madrid.

Nombres de todas las empresas y asociaciones de las que haya sido, en cualquier momento de los cinco años anteriores, miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o socio, indicando si sigue siendo miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o si es socio.

Nombre	Compañía	Cargo
D. Ignacio Bayón Maríné	Automóviles Citroën España, S.A.	Presidente del Consejo de Administración
	Peugeot Citroën Automóviles España, S.A.	Presidente del Consejo de Administración
	Fundación Universitaria de Comillas I.C.A.I.	Presidente
	FCC	Miembro del Comité de Dirección
	Repsol YPF, S.A.	Ha sido miembro del Consejo de Administración
	Telefónica, S.A.	Ha sido miembro del Consejo de Administración
	Inmobiliaria Urbis, S.A.	Ha sido miembro del Consejo de Administración
Eac Inversiones Corporativas, S.L.	FCC	Consejero
	FCC Construcción, S.A.	Consejero
	Cementos Alfa, S.A.	Consejero
	Cementos Lemona, S.A.	Consejero
	Lemona Industrial, S.A.U.	Consejero
	Cementos Portland Valderribas, S.A.	Consejero
	B 1998, S.L.	Consejero
	Centro Europeo Médico Traumatológico Rehabilitador Ortopédico, S.A.	Consejero
D ^a . Esther Alcocer Koplowitz, representante persona física de Eac Inversiones Corporativas, S.L	FCC	Consejera
		Presidenta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
		Miembro de la Comisión Ejecutiva
		Miembro del Comité de Estrategia
	Cementos Portland Valderribas, S.A.	Consejera
		Miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
	FCC Construcción, S.A.	Consejera
	Banco Zaragozano, S.A.	Consejera

Nombre	Compañía	Cargo
D. José Aguinaga Cárdenas	Fundación Adecco	Patrona
	Fundación Esther Koplowitz	Miembro del Patronato
	FCC	Representante persona física de Cartera Deva, S.A. en el Consejo de Administración
	Iscar Finanzas SICAV, S.A.	Consejero
	Cartera Deva, S.A.	Consejero
	Cartera Baseibar SICAV, S.A.	Consejero
	Transportes Colectivos, S.A.	Consejero
		Vicepresidente del Consejo de Administración
	Inmuebles Madariaga, S.L.	Consejero
	Eurocis, S.A.	Presidente del Consejo de Administración
D. Rafael Montes Sánchez	Eurocis Renta, S.A.	Consejero
	Metrovacesa, S.A.	Ha sido consejero
	FCC	Consejero Delegado
		Presidente de la Comisión Ejecutiva
		Presidente del Comité de Dirección
		Miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
	FCC Construcción, S.A.	Consejero
	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	Consejero
		Miembro de la Comisión Ejecutiva
D. José Eugenio Trueba Gutiérrez	Corporación Uniland, S.A.	Consejero
	Enviropower Investments Limited	Director
	FCC Medio Ambiente, S.A.	Consejero
	FCC Versia, S.A.	Consejero
	Waste Recycling Group Limited	Director
	WRG PFI Holdings Limited	Director
D. Fernando Falcó Fernández de Córdova	Cementos Alfa, S.A.	Es representante persona física del Consejero persona jurídica

Nombre	Compañía	Cargo
D. Iñigo Aldaz Barrera		Participaciones Estella 6, S.L.U.
	Cementos Leona, S.A.	Vicepresidente
	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	Consejero
		Miembro de la Comisión Ejecutiva
		Presidente de la Comisión de Auditoría y Control.
	FCC Construcción, S.A.	Consejero
	FCC	Consejero
		Miembro de la Comisión Ejecutiva.
		Presidente del Comité de Auditoría y Control.
		Miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
		Miembro del Comité de Dirección.
		Miembro del Comité de Estrategia.
	Lemona Industrial, S.A.U.	Vicepresidente
	Sogecable, S.A.	Ha sido Vicepresidente del Consejo de Administración
	Grupo RACE	Ha sido Presidente del Consejo de Administración
	Tasaciones Madrid, S.A.	Presidente del Consejo de Administración
	Hermanos Revilla, S.A.	Consejero
	Planiges, S.A.	Consejero
	Boane 2003, S.A.U.	Consejero
	Centro Inmobiliario Caja Madrid	Ha sido Consejero Delegado
	Centro de Información y Servicios para el Mercado Inmobiliario, S.A.U.	Ha sido Presidente del Consejo de Administración.
	Diagonal Sarriá, S.A.	Ha sido Presidente del Consejo de Administración.
	Fomento de Obras Urbanas, S.A.	Ha sido Presidente del Consejo de Administración.
	Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L.	Ha sido Administrador Solidario

Nombre	Compañía	Cargo		
D. Juan José Azcona Olóndriz, representante persona física de Valoración y Control, S.L.	Caja Madrid	Consejero		
	Corporación Financiera Caja de Madrid	Consejero		
Mediación y Diagnósticos, S.A.	Alazor Inversiones, S.A.	Miembro del	Consejo	de
	Accesos de Madrid, S.A.	Miembro del	Consejo	de
	Banco Inversis Net, S.A.	Presidente del	Consejo	de
	Corporación Financiera Habana, S.A.	Miembro del	Consejo	de
	Euroforum Torrealta, S.A.	Miembro del	Consejo	de
	Indra Sistemas, S.A.	Presidente del	Consejo	de
	Mapfre America, s.a.	Miembro del	Consejo	de
	Mapfre-Caja Madrid Holding	Miembro del	Consejo	de
	Mapfre-Caja Salud, S.A.	Miembro del	Consejo	de
	Multipark Madrid, S.A.	Miembro del	Consejo	de
	Parque Biológico de Madrid, S.A.	Miembro del	Consejo	de
	Sotogrande, S.A.	Miembro del	Consejo	de
	Sala Retiro, S.A.	Miembro del	Consejo	de
	Ferromóvil 3000, S.L.	Miembro del	Consejo	de
	Ferromóvil 9000, S.L.	Miembro del	Consejo	de
Participaciones y Cartera de Inversión, S.L.	Global Vía Infraestructuras, S.A.	Miembro del	Consejo	de
	Servired, S.A.	Miembro del	Consejo	de

Nombre	Compañía	Cargo			
Valoración y Control, S.L.	Banco Inversis Net, S.A.	Miembro del	Consejo	de	
	Administración				
	Corporación Financiera Habana, S.A.	Miembro del	Consejo	de	
	Administración				
	Madrid Deporte Audiovisual	Administrador mancomunado			
	Indra Sistemas, S.A.	Miembro del	Consejo	de	
	Administración				
	Eurobits Technologies, S.L.	Miembro del	Consejo	de	
	Administración				
	Mapfre Vida, S.A. de Seguros y Reaseguros	Miembro del	Consejo	de	
	Administración				
	Mapfre-Caja Madrid Holding	Miembro del	Consejo	de	
	Administración				
	Ferromóvil 3000, S.L.	Miembro del	Consejo	de	
	Administración				
	Ferromóvil 9000, S.L.	Miembro del	Consejo	de	
	Administración				
	Global Vía Infraestructuras, S.A.	Miembro del	Consejo	de	
	Administración				
Valoración y Control, S.L.	Mapfre-Caja Madrid Holding	Miembro del	Consejo	de	
	Administración				
	Hospital del Sureste, S.A.	Miembro del	Consejo	de	
	Administración				
	GED Capital Development, S.A., S.G.E.C.R.	Miembro del	Consejo	de	
	Administración				
	Espacio Joven Hogares, S.L.	Miembro del	Consejo	de	
	Administración				
	Imasinter Vivienda Joven, S.L.	Miembro del	Consejo	de	
	Administración				
Valoración y Control, S.L.	Gestecam Vivienda Joven, S.L.	Miembro del	Consejo	de	
	Administración				
	Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.	Miembro del	Consejo	de	
	Administración				
	Ferromóvil 3000, S.L.	Miembro del	Consejo	de	
	Administración				
	Ferromóvil 9000, S.L.	Miembro del	Consejo	de	
Valoración y Control, S.L.	Administración				
	Global Vía Infraestructuras, S.A.	Miembro del	Consejo	de	
	Administración				

Nombre	Compañía	Cargo
D. José María Mas Millet	MQ & Co. Asesores Legales, S.L.	Socio fundador
	Banco Popular, S.A.	Consejero
	SOS Cuétara, S.A.	Consejero
	AUMAR, S.A.	Consejero
	Nordkapp Sociedad de Valores, S.A.	Consejero
	Telefónica Móviles Colombia, S.A.	Consejero
	NH Hoteles, S.A.	Consejero y ha sido Secretario-miembro del Consejo de Administración y de la Comisión Delegada
	Banco Zaragozano, S.A.	Ha sido Consejero y Secretario-miembro del Consejo de Administración y de la Comisión Delegada
	Telefónica, S.A. y filiales del grupo	Ha sido Consejero y Secretario-miembro del Consejo de Administración y de la Comisión Delegada
	Corporación Financiera Reunida, S.A.	Ha sido Consejero y Secretario-miembro del Consejo de Administración y de la Comisión Delegada
	Sotogrande, S.A.	Ha sido Consejero y Secretario-miembro del Consejo de Administración y de la Comisión Delegada
	Bodegas Barberana, S.A.	Ha sido Consejero y Secretario-miembro del Consejo de Administración y de la Comisión Delegada
	Antena 3 Televisión, S.A.	Ha sido Presidente del Consejo de Administración
	Unión de Televisión Privadas	Ha sido Presidente del Consejo de Administración
Dña. María Antonia Linares Liébana	Endesa, S.A.	Ha sido Secretaria General
	Endesa Diversificación, S.A.	Ha sido Secretaria General y Consejera
	Electra de Viesgo, S.A.	Ha sido Secretaria General y Consejera
	Puerto de Carboneras, S.A.	Ha sido Consejera

Nombre	Compañía	Cargo
Dña. Carmen Iglesias Cano	SEPI	Ha sido Vicesecretaria General
	Grupo Eléctrico de Telecomunicaciones, S.A.	Ha sido Secretaria del Consejo de Administración
	Netco Redes, S.A.	Ha sido Secretaria General y Consejera
	AIE de Endesa, Unión Fenosa y Telecom Italia	Ha sido Secretaria
	Patrimonio Nacional	Miembro del Consejo de Administración
	Real Academia Española	Miembro de la Junta de Gobierno
	Instituto de España	Miembro de la Mesa Directiva
	Foro Iberoamericano	Miembro
	FCC	Ha sido miembro del Consejo Asesor (comité consultivo)
D. Mariano Pérez Claver, representante persona física de Mediación y Diagnósticos, S.A.	Instituto Cervantes	Ha sido miembro del Consejo de Administración
	Consejo para el Debate sobre el Futuro de la Unión Europea	Ha sido miembro
	Fundación ICO	Ha sido miembro del Patronato
	Universidad Complutense de Madrid	Patrono
	Mapfre Caja Madrid Holding de Entidades Aseguradoras, S.A.	Vicepresidente
	Applus Servicios Tecnológicos, S.L.	Vicepresidente
	Corporación Financiera Habana, S.A. (Cuba)	Miembro de órgano de gobierno
	Grupo Su Casita, S.A. de Capital Variable (México)	Consejero
	S.P.P.E. Caja de Madrid, S.A.	Consejero
	Gesmadrid, S.G.I.I.C., S.A.	Consejero
	Caja Madrid Bolsa, S.V., S.A.	Consejero
	Avanza, Sociedad Gestora de entidades de capital riesgo, S.A.	Consejero
	Estrategia, Sociedad de capital riesgo, S.A.	Consejero

Nombre	Compañía	Cargo
D. Ramón Ferraz Ricarte, representante persona física de Participaciones y Cartera de Inversión, S.L.	CM Invest 1702 Corporación Internacional ETVE, S.L.	Consejero
	Valoración y Control, S.L.	Consejero
	Inmogestión y Patrimonios, S.A.	Consejero
	Fundación de Estudios Inmobiliarios	Miembro
	Sojecable, S.A.	Ha sido miembro de los órganos de gobierno
	Mapfre Vida, S.A.	Ha sido miembro de los órganos de gobierno
	Mapfre América Vida, S.A.	Ha sido miembro de los órganos de gobierno
	Mapfre América, S.A.	Ha sido miembro de los órganos de gobierno
	Intermediación y Patrimonios, S.L.	Ha sido miembro de los órganos de gobierno
	Universidad Autónoma de Madrid	Ha sido patrono
	Caja Madrid	Director General
	Banco de Servicios Financieros Caja de Madrid – MAPFRE, S.A.	Presidente del Consejo de Administración
	Bancofar, S.A.	Consejero
	Mapfre – Caja Madrid Holding de Entidades Aseguradoras, S.A.	Consejero
	MAPFRE Seguros Generales, S.A.	Consejero
	Sistemas Españoles de Tarjeta Inteligente, S.C.	Consejero
	MAPFRE Vida	Consejero
	MAPFRE Empresas, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	Consejero
	Colegio de Economistas de Madrid	Miembro de la Junta de Gobierno
	Asociación de Antiguos Alumnos de IESE	Miembro de la Comisión Ejecutiva
	Mobipay España, S.A.	Ha sido Consejero
	Accesos de Madrid, C.E.S.A.	Ha sido Consejero

Nombre	Compañía	Cargo
	Alazor Inversiones, S.A.	Ha sido Consejero
	Multipark Madrid, S.A.	Ha sido Consejero
	Praicolife, Puerto Rican American Life Insurance Company	Ha sido Consejero
	MAPFRE Colombia Vida Seguros, S.A.	Ha sido Consejero
	Euroforum Escorial, S.L.	Ha sido Consejero
	Euroforum Torrealta, S.A.	Ha sido Consejero

Los consejeros o altos directivos que no figuran en el cuadro anterior no ocupan ningún cargo fuera de REALIA y su grupo.

Cualquier condena en relación con delitos de fraude por lo menos en los cinco años anteriores; datos de cualquier quiebra, suspensión de pagos o liquidación con las que estuviera relacionada por lo menos durante los cinco años anteriores; detalles de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones por autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos los organismos profesionales designados) y si ha sido descalificada alguna vez por un tribunal por su actuación como miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de los asuntos de un emisor durante por lo menos los cinco años anteriores

Se hace constar que no existe información en este sentido que se deba revelar.

14.2. Conflictos de interés de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y altos directivos

Según la información de que dispone la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 127 *ter* de la Ley de Sociedades Anónimas, ninguna de las personas referidas en el apartado 14.1 anterior del presente Documento de Registro tiene conflicto de interés alguno entre sus deberes con la Sociedad y sus intereses privados de cualquier otro tipo, ni realizan actividades por cuenta propia o ajena al mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad, salvo por lo que se indica en los párrafos siguientes.

Posibles conflictos de interés de las personas mencionadas en el apartado 14.1 anterior del Documento de Registro

Las participaciones de las personas mencionadas en el apartado 14.1 anterior del presente Documento de Registro en el capital de entidades que en la fecha del Folleto tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la Sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la Sociedad, indicando los cargos o funciones que en estas sociedades se ejercen, se detallan a continuación:

Nombre	Nombre sociedad objeto	Participación	Cargo o funciones
D. José Aguinaga Cárdenas	Inmobiliaria Baseibar, S.A.	13,55%	Apoderado
	Eurocis, S.A.	7,47% (indirectamente)	Consejero
	Eurocis Renta, S.A.	15,95%	Presidente del Consejo de Administración
D. Iñigo Aldaz Barrera	Imbal, S.A.	20%	Consejero
	Tasaciones Madrid, S.A.	-	Presidente del Consejo de Administración
D. Mariano Pérez Claver	Corporación Financiera Caja de Madrid	-	Consejero Delegado
	Gesmadrid, S.G.I.I.C., S.A.	-	Vicepresidente del Consejo de Administración
	Grupo Su Casita, S.A. de Capital Variable	-	Consejero

El Reglamento del Consejo de Administración regula el deber general de los miembros de este órgano de abstenerse de asistir e intervenir en aquellas deliberaciones relacionadas con materias en las que el consejero se pueda encontrar en una situación de conflicto de interés, regulándose asimismo estos supuestos así como la existencia y funciones de la Comisión de Operaciones Vinculadas (véase el apartado 19 del presente Documento de Registro).

Acuerdos o entendimientos con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales las personas mencionadas en el apartado 14.1 anterior del Documento de Registro hubieran sido designados como tales.

No existen acuerdos o entendimientos con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales se hayan designado las personas mencionadas en el apartado 14.1 del presente Documento de Registro, salvo por lo que se refiere al Contrato de Socios cuyos términos se describen en el apartado 18.4 del presente Documento de Registro.

Datos de toda restricción acordada por las personas mencionadas en el apartado 14.1 anterior del Documento de Registro sobre la disposición en determinado periodo de tiempo de su participación en los valores del Emisor.

No se han acordado por las personas mencionadas en el apartado 14.1 del presente Documento de Registro restricciones sobre la disposición en determinado periodo de tiempo de su participación en REALIA, salvo por el “Periodo de Permanencia” acordado por FCC y Caja Madrid en el Contrato de Socios, tal y como se describe en el apartado 18.4 del presente Documento de Registro.

15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS

15.1. Importe de la remuneración pagada (incluidos los honorarios contingentes o atrasados) y prestaciones en especie concedidas por el Emisor y sus filiales a las personas mencionadas en el apartado 14.1 y 14.2 anterior por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al Emisor y sus filiales

De acuerdo con el artículo 26º de los Estatutos Sociales, los miembros del Consejo de Administración, percibirán, en cada ejercicio, en concepto de retribución, una cantidad fija y en metálico, que será determinada por la Junta General de Accionistas.

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

Por su parte, el artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración establece que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronunciará al menos sobre las siguientes cuestiones:

- Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen.
- Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular (i) clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos; (ii) criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable; (iii) parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales, o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y (iv) una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán: (i) duración; (ii) plazos de preaviso; y (iii) cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

El Consejo someterá a votación de la Junta General de accionistas, con carácter consultivo un informe sobre la política de retribuciones. Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso y, en su caso, años futuros, abordando, al menos las siguientes cuestiones: (i) el importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen; (ii) conceptos retributivos de carácter variable (incluyendo, en particular, clases de consejeros a los que se apliquen, criterios de evaluación de resultados); (iii) las principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente; y (iv) las condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos.

La Memoria de las Cuentas Anuales de la Sociedad detallará las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluirá un desglose individualizado de (i) la remuneración de cada consejero (incluyendo, entre otras, dietas y remuneraciones fijas, cualquier otra remuneración adicional, cualquier remuneración en concepto de participación de beneficios, etc.); y (ii) las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, detallando el número de acciones u opciones concedidas en el año y las condiciones de su ejercicio, número de opciones pendiente de ejercitar a final de año, precio de las opciones y cualquier modificación realizada durante el año en las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.

Remuneraciones pagadas a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad

A continuación se muestra un cuadro con la remuneración global percibida por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad durante los ejercicios 2004, 2005 y 2006 y a 31 de marzo de 2007:

Concepto	31/3/2007 (miles euros)	Ejercicio 2006 (miles euros)	Ejercicio 2005 (miles euros)	Ejercicio 2004 (miles euros)
Sueldos y salarios	222	998	965	376
Retribución Variable (1)	233	176	126	40
Dietas Consejo	0	144	144	144
Total remuneración (2)	455	1.318	1.235 (3)	560

- (1) Corresponde a retribución variable en función de los resultados del ejercicio precedente que se abona de una sola vez durante el primer trimestre del ejercicio.
- (2) El importe correspondiente a 2004 no coincide con la Memoria de dicho ejercicio debido a que se incluyó en la misma la retribución correspondiente a un miembro del Consejo de Administración que había sido cesado previamente al cierre del ejercicio.
- (3) La variación respecto del ejercicio anterior se debe a la incorporación a la nómina de la Sociedad de uno de los miembros del Consejo de Administración.

Cuatro consejeros de la Sociedad han recibido durante el ejercicio 2006, por motivo de su pertenencia al Consejo de Administración de la Sociedad, una remuneración global de 144 miles de euros en concepto de dietas, según lo acordado en la última Junta General de Accionistas, no correspondiendo al resto de consejeros importe alguno por este concepto.

En relación con el ejercicio 2007, la Junta General de Accionistas celebrada el 12 de abril de 2007 acordó fijar, para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2007 y la fecha de dicha Junta, una retribución para el Consejo de Administración de 40.241 euros, y delegar en dicho Consejo la distribución de esta cantidad entre sus miembros en función de su dedicación y la naturaleza de sus servicios.

Asimismo se ha acordado para el ejercicio 2007 una retribución fija para los miembros del Consejo de Administración en los términos que se describen a continuación, no habiéndose fijado una retribución variable:

- Por pertenencia al Consejo de Administración, se abonará una cantidad anual total de 780.000 euros al conjunto de sus miembros.
- Por pertenencia a la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración, se abonará una cantidad anual total de 210.000 euros al conjunto de sus miembros.
- Por pertenencia a las Comisiones del Consejo de Administración, (Comisión de Nombramientos y Retribuciones, Comité de Auditoria y Control y Comité de Operaciones Vinculadas) se abonará una cantidad total anual de 45.000 euros al conjunto de sus miembros.

Finalmente, se hace constar que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna por razón de su pertenencia a los órganos de administración de sus filiales o participadas, ni por ningún otro concepto distinto de los relacionados en el presente Documento de Registro en los ejercicios 2004, 2005 y 2006, ni hasta la fecha del presente Documento de Registro.

Remuneraciones pagadas a los altos directivos de la Sociedad

Las remuneraciones de los altos directivos de la Sociedad, excluyendo a los miembros del Consejo de Administración, son:

Concepto	31/3/2007 (miles euros)	Ejercicio 2006 (miles euros)	Ejercicio 2005 (miles euros)	Ejercicio 2004 (miles euros)
Sueldos y salarios	323	1.453	1.376	1.316
Retribución Variable (1)	355	271	225	153
Total remuneración	678	1.724	1.601	1.469

- (1) Corresponde a retribución variable en función de los resultados del ejercicio precedente que se abona de una sola vez durante el primer trimestre del ejercicio.

Ningún alto directivo percibe retribuciones por pertenecer a los órganos de administración de sociedades del grupo, ni han cobrado por otros conceptos ninguna otra cantidad.

15.2. Importes totales ahorrados o acumulados por el Emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares

Las aportaciones a planes de pensiones realizadas por la Sociedad en favor de los miembros del Consejo de Administración en los periodos de terminados a 31 de marzo 2007 y 31 de diciembre de 2006, 2005 y 2004, ascienden a 22, 29, 27 y 8 miles de euros, respectivamente. El importe total en primas de los seguros de vida y accidentes y de responsabilidad civil satisfechos por la Sociedad respecto a los miembros del Consejo de Administración en los periodos terminados a 31 de marzo 2007 y 31 de diciembre de 2006, 2005 y 2004 ascienden a 20, 18, 76 y 2 miles de euros, respectivamente. En ambos casos, (i) se trata de importes que se abonan de una sola vez durante el primer trimestre del ejercicio; (ii) los importes correspondientes a 2004 no coinciden con la Memoria de dicho ejercicio debido a que en ésta se incluyó la retribución correspondiente a un miembro del Consejo de Administración que había sido cesado previamente al cierre del ejercicio; y (iii) la variación del ejercicio 2005 respecto del ejercicio anterior se debe a la incorporación a la nómina de la Sociedad de uno de los miembros del Consejo de Administración.

Asimismo, durante los mismos periodos, se han realizado en favor de los altos directivos de la Sociedad, excluyendo a los miembros del Consejo de Administración, aportaciones a planes de pensiones por importes de 33, 64, 61 y 57 miles de euros; no habiéndose percibido cantidad alguna de sociedades filiales. El importe total en primas de los seguros de vida y accidentes y de responsabilidad civil satisfechos por la Sociedad respecto a los altos directivos han sido de 6, 4, 4, 8 para los periodos terminados a 31 de marzo 2007 y 31 de diciembre de 2006, 2005 y 2004. Ningún miembro del Consejo de Administración ni los Altos Directivos han percibido cantidad alguna por estos conceptos de sociedades filiales.

16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN

16.1. Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y periodo durante el cual los miembros del Consejo de Administración del Emisor han desempeñado servicios en ese cargo

Los Consejeros de la Sociedad han desempeñado sus cargos en los periodos que se detallan a continuación.

Consejero	Fecha de nombramiento inicial	Fecha de reelección	Fecha de terminación de su mandato
D. Ignacio Bayón Maríné	14/08/1997	12/4/2007	12/4/2012
D. Iñigo Aldaz Barrera	13/06/2000	12/4/2007	12/4/2012
Eac Inversiones Corporativas, S.L.	15/12/2004	12/4/2007	12/4/2012
D. José Aguinaga Cárdenas	12/4/2007	-	12/4/2012
D. Rafael Montes Sánchez	12/4/2007	-	12/4/2012
D. José Eugenio Trueba Gutiérrez.	12/4/2007	-	12/4/2012

Consejero	Fecha de nombramiento inicial	Fecha de reelección	Fecha de terminación de su mandato
D. Fernando Falcó Fernández de Córdova	15/12/2004	12/4/2007	12/4/2012
Mediación y Diagnósticos, S.A.	12/4/2007	-	12/4/2012
Participaciones y Cartera de Inversión, S.L.	12/4/2007	-	12/4/2012
Valoración y Control, S.L.	12/4/2007	-	12/4/2012
Dña. Carmen Iglesias Cano	12/4/2007	-	12/4/2012
D. José María Mas Millet	12/4/2007	-	12/4/2012
Dña. Maria Antonia Linares Liébana	26/4/2007	-	12/4/2012 (1)

- (1) Miembro designado por cooptación como consecuencia de la vacante creada por D. Ildefonso José Sánchez Barcoj que, a su vez fue designado por la Junta General de Accionistas celebrada el 12 de abril de 2007. Este nombramiento deberá ser ratificado por la próxima Junta General de Accionistas.

De conformidad con el artículo 22 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo establecido al efecto por la Junta General, que deberá ser igual para todos ellos y no podrá exceder de cinco (5) años, al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración máxima.

16.2. Información sobre los contratos de miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión con el Emisor o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa

No existen contratos con los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de REALIA o de cualquiera de sus filiales en los que se prevean beneficios para las citadas personas a la terminación de sus cargos, salvo por lo referente al Consejero y Director General de la Sociedad cuyo contrato contiene una cláusula que prevé, en el supuesto de terminación del contrato, una indemnización equivalente a dos anualidades de su salario fijo y variable en dicho momento. Asimismo, no ha habido en los últimos tres ejercicios, ni durante el presente ejercicio, ningún pago de indemnización por terminación de contrato de ningún miembro del Consejo.

16.3. Información sobre el Comité de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones del Emisor, incluidos los nombres de los miembros de la comisión y un resumen de su reglamento interno

Comité de Auditoría y Control

El Consejo de Administración de REALIA, en su sesión de 26 de abril de 2007, acordó la constitución del Comité de Auditoría y Control, sujeta a la admisión a cotización de las acciones de REALIA. El artículo 27 de los Estatutos Sociales establece la obligación de creación de un Comité de Auditoría y Control con las facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia previstas en dicho artículo 27, remitiéndose al Reglamento del Consejo en cuanto al desarrollo de las

mismas. En consecuencia, los Estatutos Sociales en su artículo 27 así como el Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 44, regulan la composición, competencias y reglas de funcionamiento del Comité de Auditoría y Control.

Composición del Comité de Auditoría y Control

Los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración prevén que el Comité de Auditoría esté compuesto por un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, todos ellos no ejecutivos.

El Comité de Auditoría y Control, tras la admisión a cotización de las acciones de REALIA, estará compuesto por los siguientes miembros.

Comité de Auditoría y Control		
Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
Dña. Maria Antonia Linares Liébana	Presidente	Independiente
Dña. Carmen Iglesias Cano	Vocal	Independiente
D. José Aguinaga Cárdenas	Vocal	Dominical, designado por FCC
D. Fernando Falcó Fernández de Córdova	Vocal	Dominical, designado por FCC
Participaciones y Cartera de Inversión, S.L.	Vocal	Dominical, designado por Caja Madrid
D. Daniel Ángel Rodríguez Olay	Secretario no miembro	-
D. Jesús Rodrigo Fernández	Vicesecretario no miembro	-

Todos los miembros del Comité de Auditoría y Control deberán ser Consejeros externos. Los miembros del Comité de Auditoría y Control, y de forma especial su presidente, se designarán teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Principales reglas de funcionamiento del Comité de Auditoría y Control

1. El Comité de Auditoría y Control regulará su propio funcionamiento en todo lo no previsto en el artículo 44 del Reglamento del Consejo de Administración y en el artículo 27 de los Estatutos Sociales, siendo de aplicación, supletoriamente y en la medida en que su naturaleza y funciones lo hagan posible, las disposiciones de los mismos relativas al funcionamiento del Consejo de Administración.
2. El Comité de Auditoría y Control designará de entre sus miembros independientes, un Presidente, por un periodo no superior a cuatro años. Los vocales que hayan ejercido el cargo de Presidente, no podrán volver a ocupar dicho cargo mientras no haya transcurrido al menos, un año, desde el cese del mismo.

3. El Comité de Auditoría y Control designará un Secretario, que podrá no ser miembro del mismo, el cual, auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento del Comité, ocupándose de reflejar debidamente en las actas, el desarrollo de las sesiones y el contenido de las deliberaciones.
4. El Comité de Auditoría y Control se reunirá como mínimo trimestralmente y, además, cada vez que lo convoque su Presidente, o a instancia de dos de sus miembros. Anualmente, el Comité elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo de Administración.
5. Estará obligado a asistir a las sesiones del Comité y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo y del personal del Grupo REALIA que fuese requerido a tal fin, e incluso disponer que los empleados comparezcan sin presencia de ningún otro directivo. También podrá requerir el Comité a asistencia a sus sesiones de los Auditores de Cuentas de REALIA.
6. El Comité de Auditoría y Control tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.
7. Anualmente, la Comisión elevará un informe al Consejo sobre su funcionamiento.

Principales funciones del Comité de Auditoría y Control

Constituye la función primordial del Comité de Auditoría y Control servir de apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de vigilancia, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económico- financiera, de la función de auditoría interna y de la independencia del Auditor externo.

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

- a) En relación con los sistemas de información y control interno:
 - (i) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
 - (ii) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
 - (iii) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir

información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

- (iv) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.
- b) En relación con el auditor externo:
- (i) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
 - (ii) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
 - (iii) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - La sociedad comunicará como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañará de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - Se asegurará de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
 - En caso de renuncia del auditor externo, el Comité examinará las circunstancias que la hubieran motivado.
 - Respecto del grupo REALIA, el Comité favorecerá que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.
- c) En relación con otras funciones, corresponde al Comité de Auditoría y Control:
- (i) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.
 - (ii) Supervisar el proceso de elaboración de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión, individuales y consolidados, para su formulación por el Consejo de acuerdo con la Ley.
 - (iii) Informar al Consejo, para su formulación de acuerdo con la ley, sobre la corrección y fiabilidad de las cuentas anuales e informes de gestión, individuales y consolidados, y de la información financiera periódica que se difunda a los mercados.

- (iv) Evaluar informes sobre las propuestas de modificación del Reglamento del Consejo de Administración.
- (v) Decidir lo que proceda en relación con los derechos de información de los Consejeros que acudan al Comité.
- (vi) Realizar los informes y actuaciones que se describan en el Contrato Marco y las funciones que se describen en el Reglamento Interno de Conducta.
- (vii) Informar al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos:
 - La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
 - La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

A la fecha del presente Folleto, el Consejo de Administración de REALIA cuenta con una Comisión de Nombramientos y Retribuciones compuesta por los siguientes miembros.

Comisión de Nombramientos y Retribuciones		
Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
D. Rafael Montes Sánchez	Vocal	Dominical, designado por FCC
Mediación y Diagnósticos, S.A.	Vocal	Dominical, designado por Caja Madrid
D. Ignacio Bayón Marín	Secretario no miembro	Ejecutivo

No obstante lo anterior, el Consejo de Administración de REALIA, en su sesión de 26 de abril de 2007, acordó la constitución de una nueva Comisión de Retribuciones y Nombramientos, sujeta a la admisión a cotización de las acciones de REALIA momento en el que quedará sin efecto la actual Comisión de Retribuciones y Nombramientos. El Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 45, regula la composición, competencias y reglas de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

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

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

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, tras la admisión a cotización de las acciones de REALIA, estará compuesta por los siguientes miembros

Comisión de Nombramientos y Retribuciones		
Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
D. José María Mas Millet	Presidente	Independiente
Dña. Carmen Iglesias Cano	Vocal	Independiente
Eac Inversiones Corporativas, S.L.	Vocal	Dominical, designado por FCC
D. Rafael Montes Sánchez	Vocal	Dominical, designado por FCC
Mediación y Diagnósticos, S.A.	Vocal	Dominical, designado por Caja Madrid
D. Daniel Ángel Rodríguez Olay	Secretario no miembro	-
D. Jesús Rodrigo Fernández	Vicesecretario no miembro	-

Reglas de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

1. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones regulará su propio funcionamiento en todo lo no previsto en el artículo 45 del Reglamento del Consejo de Administración y en el artículo 27 de los Estatutos Sociales, siendo de aplicación, supletoriamente y en la medida en que su naturaleza y funciones lo hagan posible, las disposiciones de los mismos relativas al funcionamiento del Consejo de Administración.
2. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones designará de entre sus miembros independientes, un Presidente. También designará un Secretario, el cual podrá no ser miembro de la misma, quien, auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento de la Comisión ocupándose de reflejar debidamente en las actas el desarrollo de las sesiones y el contenido de las deliberaciones. El Consejo designará a los miembros de la Comisión, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de la Comisión.

3. Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones cesarán cuando lo hagan en su condición de Consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración.
4. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá con la periodicidad que se determine y cada vez que la convoque su Presidente o lo soliciten dos de sus miembros. Anualmente, la Comisión elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo.
5. Estará obligado a asistir a las sesiones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo y del personal del Grupo REALIA que fuese requerido a tal fin.
6. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá consultar al Presidente ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y a los altos directivos. Cualquier consejero podrá solicitar de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.
7. El Presidente de la Comisión dará cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a la reunión de la Comisión, de su actividad y responderá del trabajo realizado. Anualmente, la Comisión elevará un informe al Consejo sobre su funcionamiento.

Funciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

1. Informar las propuestas de nombramientos y reelecciones de Consejeros ejecutivos y dominicales, y formular las propuestas de nombramiento de consejeros independientes.
2. Informar las propuestas de cese de los miembros del Consejo y de las Comisiones.
3. Verificar el carácter de cada consejero y revisar que cumple los requisitos para su calificación como ejecutivo, independiente o dominical.
4. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
5. Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
6. Informar anualmente sobre el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la sociedad.
7. Informar los nombramientos y ceses del Secretario del Consejo y de los altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.

8. Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género, y velar para que al proveerse nuevas vacantes los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras; y para que la compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.
9. Proponer al Consejo la política de retribución de los consejeros y altos directivos.
10. Proponer al Consejo la retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
11. Proponer al Consejo las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
12. Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
13. Elaborar y llevar un registro de situaciones de Consejeros y Altos Directivos de REALIA, y recibir y custodiar en ese registro las informaciones personales que le faciliten los Consejeros.
14. Recibir la información que suministren los consejeros en el supuesto de consejeros con intereses opuestos.
15. Informar sobre el aprovechamiento en beneficio de un Consejero de oportunidades de negocio o el uso de activos del Grupo de Sociedades previamente estudiadas y desestimadas por el Grupo REALIA.

En el apartado 19 del presente Documento de Registro se describen las principales características de la Comisión de Operaciones Vinculadas.

16.4. Declaración de si el Emisor cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución. En caso de que el Emisor no cumpla ese régimen, debe incluirse una declaración a ese efecto, así como una explicación del motivo por el cual el Emisor no cumple ese régimen

El sistema de gobierno de la Sociedad cumple y sigue en lo sustancial con el informe y recomendaciones sobre buen gobierno corporativo incluidas en el Código Unificado de Buen Gobierno que figura como Anexo I del Informe de 19 de mayo de 2006 del Grupo Especial de Trabajo sobre Buen Gobierno Corporativo de las Sociedades Cotizadas.

A tal efecto, la Junta General de Accionistas de REALIA celebrada el 12 de abril de 2007 con el fin de adaptar los Estatutos Sociales de la Sociedad a las exigencias y prácticas de buen gobierno corporativo de las sociedades cotizadas, aprobó, sujeto a la admisión a negociación en las Bolsas de Valores, el texto refundido de los Estatutos Sociales así como el Reglamento de la Junta General de Accionistas. En este mismo sentido, el Consejo de Administración en su sesión celebrada el 12 de abril de 2007 aprobó el Reglamento de Consejo de Administración, tomado en conocimiento por la Junta General de Accionistas de fecha 12 de abril de 2007, y el Reglamento Interno de Conducta.

Sin perjuicio de lo anterior, es necesario hacer las siguientes matizaciones en relación con el cumplimiento del informe y las recomendaciones sobre buen gobierno corporativo:

- El número de consejeros independientes es inferior a un tercio de los miembros del Consejo, debido a que los accionistas consideran que resulta conveniente una distribución diferente en aras a lograr la debida representatividad, así como para un funcionamiento eficaz del órgano. El consejo cuenta con 3 miembros independientes entre sus 13 miembros.
- Por el mismo motivo, teniendo en cuenta la práctica y la gestión que ha venido desarrollando REALIA, se ha considerado conveniente no incluir consejeros independientes en la Comisión Ejecutiva. No obstante, hay que destacar que el Consejo de Administración es informado con todo detalle de las actuaciones que realiza la Comisión Ejecutiva y que todos los miembros del Consejo de Administración recibirán copia de las actas de las sesiones de la Comisión Ejecutiva.

Hasta el inicio del proceso de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores, REALIA no había previsto ninguna medida relativa a la difusión de información a los mercados de valores por ningún medio, incluyendo por tanto, Internet. No obstante, a resultas de dicho proceso, REALIA ha iniciado todos los trámites necesarios para que la información y documentación que sea necesaria al efecto pueda estar disponible en la página web corporativa en el momento en que las acciones de la Sociedad se admitan a negociación bursátil.

La Sociedad procurará adaptarse, en la medida de lo posible, a las recomendaciones de gobierno corporativo que sean aplicables en cada momento.

17. EMPLEADOS

17.1. Número de empleados al final del periodo o la media para cada ejercicio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica hasta la fecha del Documento de Registro (y las variaciones de ese número, si son importantes) y, si es posible y reviste importancia, un desglose de las personas empleadas por categoría principal de actividad y situación geográfica. Si el Emisor emplea un número significativo de empleados eventuales, incluir datos sobre el número de empleados eventuales por término medio durante el ejercicio más reciente

El número medio de personas empleadas en REALIA y sociedades de su grupo a 31 de diciembre de los tres últimos ejercicios y 31 de marzo de 2007, desglosado por categorías:

	1T2007	2006	2005	2004
Directores y titulados de grado superior	86	85	84	80
Técnicos titulados de grado medio	39	41	41	42
Administrativos, vendedores y asimilados	87	93	129	114
Resto personal asalariado y adscritos a contrata	29	270	268	264
Total grupo REALIA (1)	241	489	522	500

- (1) La reducción del número de empleados en 2006, respecto a 2005, es consecuencia de la venta de la sociedad CISMISA. La disminución de marzo 2007, respecto a diciembre de 2006, es consecuencia de la venta de TMI. TMI desarrollaba la actividad de Servicios y empleaba a un número muy significativo de trabajadores. Como consecuencia de esta venta, REALIA ha cesado en el desarrollo de la citada actividad.

A la fecha del presente Folleto, las cifras correspondientes a 31 de marzo de 2007 no han sufrido variaciones significativas.

A 31 de marzo de 2007, las principales características de la plantilla de la Sociedad son:

- a) La plantilla de la sociedad matriz es de 184 personas, de las que 169 tienen contrato indefinido y 15 temporal.
- b) El 12% de la plantilla (29 personas), se considera personal “adscrito a contrata” pues su contrato va unido a la duración de la prestación del servicio para la que fueron contratados. Básicamente, este colectivo de trabajadores se concentran en Hermanos Revilla, S.A y SIIC de Paris, y sus contratos van ligados a la prestación de servicios de mantenimiento y vigilancia en los distintos edificios.
- c) La edad media es de 39 años, con una distribución de 53%-47% entre hombres y mujeres.

A continuación se desglosa la distribución geográfica de la plantilla de REALIA:

	Marzo 2007	2006
Madrid	153	327
Cataluña	19	65
Valencia	19	20
Andalucía	22	42
Canarias	9	7
Asturias	2	2
Pais Vasco	0	1
Castilla Leon	2	2
Castilla La Mancha	0	5
Francia	10	14
Portugal	2	2
Polonia	3	2
Total grupo REALIA	241	489

17.2. Acciones y opciones de compra de acciones

A la fecha del presente Folleto, ningún miembro del Consejo de Administración de la Sociedad ni ningún alto directivo de REALIA es titular de participación alguna en el capital social de la Sociedad a la fecha del presente Folleto.

No existen planes de opciones ni derechos de opción directos o indirectos concedidos a los consejeros y altos directivos de la Sociedad sobre acciones de la Sociedad ni existe ningún acuerdo de participación en el capital entre dichas personas y la Sociedad.

17.3. Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del Emisor

A la fecha del presente Folleto no existe ningún acuerdo de participación de los empleados en el capital de la Sociedad.

18. ACCIONISTAS PRINCIPALES

18.1. En la medida en que tenga conocimiento de ello el Emisor, el nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos de administración, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable, según el derecho nacional del Emisor, en el capital o en los derechos de voto del Emisor, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas o, en caso de no haber tales personas, la correspondiente declaración negativa

Como se ha indicado en el apartado 7.1 del presente Documento de Registro, los dos accionistas de referencia de REALIA son FCC y Caja Madrid, a través de RB Business

Holding, S.L. Ello no obstante, como también se indica en dicho apartado 7.1, con ocasión de la admisión a cotización de las acciones de REALIA, y con carácter anterior a dicha admisión a cotización, FCC ostentará el control de REALIA y, en consecuencia, consolidará en sus cuentas el grupo REALIA por el método de integración global. Como consecuencia de esta situación de control sobre REALIA por parte de FCC previa a la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad, FCC no estará obligada a realizar una Oferta Pública de Adquisición de Acciones (OPA) sobre REALIA en el supuesto de que en el futuro incrementase su participación en el capital social, ya sea a través de la adquisición directa de acciones de REALIA, a través de la adquisición de un número adicional de participaciones en RB Business Holding, S.L. o mediante una combinación de ambas fórmulas, siempre y cuando se cumpla en todos sus extremos el contenido del Contrato de Socios de fecha 8 de mayo de 2007, referido en el apartado 18.4 siguiente.

En el supuesto de que se resolviera el Contrato de Socios sin que FCC hubiera incrementado previamente su participación en RB Business Holding, S.L., por encima del actual 50% y, simultáneamente, RB Business Holding, S.L. continuara siendo la titular de la mayoría del capital social de REALIA, queda entendido que FCC habría perdido el control de REALIA, y por lo tanto, FCC y Caja Madrid se imputarán la parte proporcional que les corresponda de REALIA, quedando ambas, en sus ulteriores adquisiciones, sujetas a las obligaciones derivadas de la normativa de OPAs vigente en dicho momento.

Los principales accionistas de la Sociedad a la fecha de aprobación del presente Folleto y su porcentaje sobre el capital de la Sociedad, son los siguientes:

Nombre o denominación social del Accionista	Número de acciones			Porcentaje sobre el capital
	Directas	Indirectas	Total	
RB Business Holding, S.L. (1)	141.461.924	0	141.461.924	51 (2)
FCC	51.996.824	13.635.663 (3) (Más 141.461.924 acciones adicionales según nota (2))	65.632.487 (Más 141.461.924 acciones adicionales según nota (2))	23,661 (74,661% según nota (2))
Caja Madrid	65.632.484	0	65.632.484	23,661
Parinver, S.A.	1.743.534	0	1.743.534	0,628
Seguros El Corte Inglés Vida y Pensiones y Reaseguros, S.A.	1.743.534	0	1.743.534	0,628
Iberpistas, S.A.C.E. (4)	1.162.356	0	1.162.356	0,419
TOTAL	263.740.656	13.635.663	277.376.319	99,99

- (1) Tal y como se indica en el apartado 18.4 posterior, FCC y Caja Madrid son titulares del 50% cada una de RB Business Holding, S.L.
- (2) FCC, de conformidad con el Contrato de Socios cuyos términos se describen en el apartado 18.4 posterior, controla las políticas financieras y de explotación de REALIA y la responsabilidad del nombramiento de cargos de primer nivel, y consolida REALIA en sus cuentas por el método de integración global. En consecuencia, y de acuerdo con la normativa sobre participaciones significativas en sociedades cotizadas, la totalidad de la participación de RB Business Holding, S.L. en REALIA se atribuye indirectamente a FCC.

- (3) FCC es titular indirecto de 12.221.523 acciones a través de la sociedad Corporación Financiera Hispánica, S.A. y de 1.414.140 acciones a través de Grucysa, S.A.
- (4) Sociedad 100% participada por Abertis Infraestructuras, S.A.

Tras la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad, y asumiendo que se ejercita íntegramente el *green shoe*, el cuadro de participaciones de los referidos accionistas de la Sociedad y su porcentaje sobre el capital de la Sociedad, está previsto que sea el siguiente:

Nombre o denominación social del Accionista	Número de acciones			Porcentaje sobre el capital
	Directas	Indirectas	Total	
RB Business Holding, S.L. (1)	141.461.924	0	141.461.924	51 (2)
FCC	0	0 (141.461.924 acciones según nota (2))	0 (141.461.924 acciones según nota (2))	0 (51% según nota (2))
Caja Madrid	0	0	0	0
Parinver, S.A.	1.743.534	0	1.743.534	0,6286
Seguros El Corte Inglés Vida y Pensiones y Reaseguros, S.A.	1.743.534	0	1.743.534	0,6286
Iberpistas, S.A.C.E. (3)	0	0	0	0
TOTAL	144.948.992	0	144.948.992	52,26

- (1) Tal y como se indica en el apartado 18.4 posterior, FCC y Caja Madrid son titulares del 50% cada una de RB Business Holding, S.L.
- (2) FCC, de conformidad con el Contrato de Socios cuyos términos se describen en el apartado 18.4 posterior, controla las políticas financieras y de explotación de REALIA y la responsabilidad del nombramiento de cargos de primer nivel, y consolida REALIA en sus cuentas por el método de integración global. En consecuencia, y de acuerdo con la normativa sobre participaciones significativas en sociedades cotizadas, la totalidad de la participación de RB Business Holding, S.L. en REALIA se atribuye indirectamente a FCC.
- (3) Sociedad 100% participada por Abertis Infraestructuras, S.A.

Tras la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad, en el supuesto de que no se ejercitara el *green shoe*, el cuadro de participaciones de los referidos accionistas de la Sociedad y su porcentaje sobre el capital de la Sociedad, está previsto que sea el siguiente:

Nombre o denominación social del Accionista	Número de acciones			Porcentaje sobre el capital
	Directas	Indirectas	Total	
RB Business Holding, S.L. (1)	141.461.924	0	141.461.924	51 (2)
FCC	4.726.984	1.239.606 (3) (Más 141.461.924 acciones adicionales según nota (2))	5.966.590 (Más 141.461.924 acciones adicionales según nota (2))	2,15 (53,15% según nota (2))
Caja Madrid	5.966.589	0	5.966.589	2,15
Parinver, S.A.	1.743.534	0	1.743.534	0,6286
Seguros El Corte Inglés Vida y Pensiones y Reaseguros, S.A.	1.743.534	0	1.743.534	0,6286
Iberpistas, S.A.C.E. (4)	0	0	0	0
TOTAL	155.642.565	1.239.606	156.882.171	56,5572

- (1) Tal y como se indica en el apartado 18.4 posterior, FCC y Caja Madrid son titulares del 50% cada una de RB Business Holding, S.L.
- (2) FCC, de conformidad con el Contrato de Socios cuyos términos se describen en el apartado 18.4 posterior, controla las políticas financieras y de explotación de REALIA y la responsabilidad del nombramiento de cargos de primer nivel, y consolida REALIA en sus cuentas por el método de integración global. En consecuencia, y de acuerdo con la normativa sobre participaciones significativas en sociedades cotizadas, la totalidad de la participación de RB Business Holding, S.L. en REALIA se atribuye indirectamente a FCC.
- (3) FCC es titular indirecto de 1.111.048 acciones a través de la sociedad Corporación Financiera Hispánica, S.A. y de 128.558 acciones a través de Gruycesa, S.A.
- (4) Sociedad 100% participada por Abertis Infraestructuras, S.A.

18.2. Si los accionistas principales del Emisor tienen distintos derechos de voto, o la correspondiente declaración negativa

Los accionistas principales del Emisor no tienen distintos derechos de voto que el resto de accionistas de la Sociedad. Todas las acciones representativas del capital de la Sociedad gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un (1) voto, no existiendo acciones privilegiadas.

18.3. En la medida en que tenga conocimiento de ello el Emisor, declarar si el Emisor es directa o indirectamente propiedad o está bajo control y quién lo ejerce, y describir el carácter de ese control y las medidas adoptadas para garantizar que no se abusa de ese control

Ver apartado 18.4 siguiente del Documento de Registro.

18.4. Descripción de todo acuerdo, conocido del Emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del Emisor

FCC y Caja Madrid, son titulares del 50% cada una de RB Business Holding, S.L., que es, a la fecha del presente Folleto, titular del 51% del capital social de la Sociedad, y han suscrito en fecha 8 de mayo de 2007 un contrato de socios (en adelante, el “**Contrato de Socios**”), cuyos términos y condiciones más relevantes son los siguientes:

Objeto

El Contrato de Socios regula los términos y condiciones de su relación como socios de RB Business Holding, S.L., compañía que tiene el control de REALIA, así como la gestión y el funcionamiento de ambas sociedades, una vez que las acciones de REALIA sean admitidas a cotización en las Bolsas de Valores Españolas.

FCC y Caja Madrid, han aportado a RB Business Holding, S.L. el 51% de las acciones de REALIA, es decir, la totalidad de las acciones de REALIA de su propiedad que no son objeto de Oferta Pública de Venta. Como consecuencia de dicha aportación FCC y Caja Madrid son propietarias del 50% del capital social de RB Business Holding, S.L. cada una.

En virtud del Contrato de Socios, y de acuerdo con lo establecido en el mismo, el poder para dirigir las políticas financieras y de explotación de REALIA y la responsabilidad del nombramiento de cargos de primer nivel de esta sociedad corresponderá a FCC. Todo ello, sin perjuicio de los derechos de protección otorgados a favor del grupo CAJA MADRID.

Como consecuencia de lo anterior, FCC consolidará REALIA en sus cuentas por el método de integración global y Caja Madrid por el método de puesta en equivalencia.

Condiciones suspensivas:

A día de hoy, los efectos del Contrato de Socios están sujetos al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en la efectiva admisión a cotización de las acciones de REALIA en, al menos, dos bolsas de valores españolas, entre las que se encuentre la Bolsa de Madrid, y su incorporación al Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) con anterioridad al 31 de diciembre de 2007.

Asimismo, el Contrato de Socios prevé como condición suspensiva de los efectos del mismo la resolución favorable de dos consultas vinculantes formuladas a la Administración tributaria. Ambas consultas han sido resueltas favorablemente con fecha 16 de abril de 2007 y 16 de mayo 2007, por lo que, a la fecha del presente Folleto, dicha condición suspensiva se ha cumplido.

El Contrato de Socios ha sido aprobado por las autoridades españolas de defensa de la competencia con fecha 4 de mayo de 2007.

Junta General de Socios/Accionistas

RB Business Holding, S.L.: FCC y Caja Madrid han establecido una serie de materias cuya aprobación requiere el voto favorable de ambos accionistas. Tales materias son las habituales en este tipo de contratos, como la modificación de estatutos o la adquisición o transmisión de acciones de REALIA.

REALIA: Igualmente, el Contrato entre Socios prevé mecanismos para llegar a un acuerdo sobre el sentido del voto de RB Business Holding, S.L. en la Junta de REALIA. En el caso de que el Consejo de Administración de RB Business Holding, S.L. no alcanzase un acuerdo sobre el sentido del voto de RB Business Holding, S.L. en las

respectivas Juntas de REALIA, sobre algunas de las materias sujetas a mayoría reforzada, el Consejo de Administración de RB Business Holding, S.L. dará instrucciones a sus representantes para que se abstengan de votar o voten de manera que se mantenga el “*status quo*” anterior a la votación.

Consejo de Administración

RB Business Holding, S.L.: RB Business Holding, S.L. estará inicialmente administrada por un Consejo de Administración compuesto por cinco 5 miembros. Habida cuenta de lo establecido por el Contrato de Socios y siempre que FCC siga siendo propietario de, al menos, el 50% de las participaciones representativas del capital de RB Business Holding, S.L., FCC nombrará tres (3) consejeros y Caja Madrid nombrará dos (2) consejeros. El Presidente del Consejo de Administración de RB Business Holding, S.L. será nombrado a propuesta de FCC y el Secretario a propuesta de Caja Madrid.

FCC y Caja Madrid han establecido una serie de materias cuya aprobación requiere el voto favorable del 80% de los miembros del Consejo de Administración de RB Business Holding, S.L. Se trata, como es habitual en este tipo de contratos, de materias tales como la aprobación de comisiones delegadas del Consejo de Administración, decisiones en torno al plan estratégico, tanto en RB Business Holding, S.L. como en REALIA o la realización de inversiones especialmente relevantes.

REALIA: Estará administrada por un Consejo de Administración compuesto por un máximo de 13 miembros. RB Business Holding, S.L. propondrá a la mayoría de los consejeros de REALIA así como la mayoría de los miembros de todas las comisiones del Consejo que se creen. Siempre que FCC siga siendo propietario de, al menos, el 50% de las participaciones representativas del capital de RB Business Holding, S.L. y que RB Business Holding, S.L. siga siendo propietaria de, al menos, el 51% de las acciones representativas del capital social de REALIA, FCC propondrá el nombramiento de la mayoría de los consejeros de REALIA, que tenga derecho a proponer RB Business Holding, S.L., y Caja Madrid propondrá el resto de consejeros que tenga derecho a proponer RB Business Holding, S.L. El Presidente del Consejo de Administración de REALIA será nombrado a propuesta de FCC y el Secretario a propuesta de Caja Madrid.

El Consejo de Administración de REALIA nombrará una Comisión Ejecutiva compuesta por 7 miembros, que serán 4 de los 5 miembros del Consejo de Administración de RB Business Holding, S.L., en su condición de consejeros de REALIA, más otro consejero dominical de REALIA, propuesto por FCC, y dos consejeros ejecutivos de REALIA, uno de ellos, nombrado a propuesta de FCC y el otro a propuesta de Caja Madrid.

Tanto los consejeros de RB Business Holding, S.L. como los representantes de esta sociedad en el Consejo de REALIA, serán debidamente instruidos del contenido del Contrato de Socios, a los efectos de que actúen en consonancia con el mismo.

Resolución de conflictos entre socios y desbloques

Se entenderá que existe un bloqueo cuando se produzca una falta de acuerdo entre las Partes en relación a cualquiera de las decisiones que requieren (i) el voto favorable de ambos socios; o (ii) el voto favorable de la mayoría de los consejeros (“Decisiones

Clave”) al menos tres (3) veces en un periodo inferior a seis (6) meses. En este caso, el Consejero delegado de FCC y el Director General de Corporación Financiera Caja Madrid se reunirán para intentar resolver el bloqueo dentro de los treinta (30) días naturales siguientes a la comunicación de la existencia de bloqueo. Si transcurrido dicho periodo no se hubiese resuelto la situación de bloqueo, FCC estará facultado para adoptar por sí misma o por medio de los Consejeros Dominicales que haya designado en la Sociedad o en REALIA, la pertinente decisión. En este supuesto, Caja Madrid tendrá derecho a vender la totalidad de su participación (y FCC la obligación de comprarla), en un plazo no superior a treinta (30) días naturales.

En el supuesto de que la situación de bloqueo se produzca como consecuencia del imperativo legal relativo al nombramiento de auditores o por cualquier imperativo, legal o contractual, que pueda resolverse mediante sorteo o insaculación, las Partes lo resolverán por estos medios.

Restricciones a la libre transmisibilidad de las participaciones de RB Business Holding, S.L.

En virtud del Contrato de Socios, FCC y Caja Madrid se obligan, a mantener su participación en RB Business Holding, S.L. durante un periodo mínimo de cinco (5) años desde la admisión a cotización de las acciones de REALIA en las bolsas de valores españolas, que está previsto tenga lugar el 6 de junio de 2007 (el “Periodo de Permanencia” o “Stand Still”). Transcurrido el Periodo de Permanencia inicial, se iniciará un sucesivo Periodo de Permanencia de dos (2) años más si, en un plazo de seis (6) meses (el “Periodo de Liquidez”) contados a partir de la finalización del citado periodo de permanencia FCC o Caja Madrid no solicitan la desinversión en los términos y condiciones recogidos en el contrato.

El contrato regula varias posibilidades de desinversión: (i) desinversión conjunta de ambos socios; (ii) desinversión total de uno de los socios; o (iii) desinversión parcial de uno de los socios. En el caso (ii), el socio no vendedor deberá ofrecer la compra de las participaciones del socio vendedor o, en su caso, llevar a cabo un proceso que tenga como resultado la transmisión de la totalidad de las participaciones del socio no vendedor a un tercero, en un plazo no superior a seis meses y al precio acordado por las partes, plazo tras el cual, en caso de no haber logrado formalizar la transmisión de las participaciones, éstas deberán ser adquiridas por el socio no vendedor. En el caso (iii), el socio vendedor deberá ofrecer la compra de las participaciones al socio no vendedor, para sí o para un tercero. En caso de que el socio no vendedor no desee adquirir las participaciones, el socio vendedor podrá buscar un comprador que deberá ser aceptado por el socio no vendedor (cuyo consentimiento no podrá ser denegado injustificadamente).

En el supuesto de que, en cumplimiento de cualquiera de las disposiciones del Contrato de Socios, FCC adquiriera a Caja Madrid la totalidad o parte de su participación en Realia Business Holding, S.L., el precio por el que se realice la transacción no superará el valor de cotización subyacente de las acciones de REALIA; quedan a salvo las penalizaciones e indemnizaciones previstas en el Contrato de Socios.

En caso de falta de acuerdo sobre el mecanismo a seguir en el supuesto de desinversión conjunta, FCC y Caja Madrid someterán a un tercero independiente (un banco de negocios) la determinación del mecanismo para el proceso y del precio de desinversión.

Es libre la transmisión de participaciones de RB Business Holding, S.L. entre socios y dentro del grupo de cada socio, a sociedades controladas por el transmitente, siempre que ésta suscriba el contrato en todos sus términos.

Gestión y funcionamiento

La gestión y el funcionamiento de REALIA y de RB Business Holding, S.L. deberá realizarse de buena fe, siguiendo criterios de profesionalidad e independencia. En este sentido, FCC, Caja Madrid y REALIA han celebrado, un Contrato Marco, que se describe en el apartado 19 del presente Documento de Registro, en el que se regula la prestación de servicios de FCC o de Caja Madrid a REALIA, la prestación de servicios de REALIA a FCC o a Caja Madrid y el tratamiento de los posibles conflictos de interés.

No Competencia

REALIA constituirá la única vía a través de la cual FCC y Caja Madrid desarrollarán las actividades inmobiliarias consistentes en: (i) la actividad de patrimonio descrita en el apartado 6.1.1.A) del presente Documento de Registro y (ii) la actividad de promoción y suelo descrita en el apartado 6.1.1.B) del citado documento (las “Actividades”). FCC y Caja Madrid se comprometen a no competir con las Actividades, mientras sean socios de RB Business Holding, S.L. y ésta sea accionista de REALIA, en tanto en cuanto, las partes mantengan representantes en el Consejo de Administración de REALIA o de RB Business Holding, S.L.

No obstante lo anterior, no serán consideradas competencia las siguientes actividades:

- La actividad inmobiliaria llevada a cabo por FCC o Caja Madrid a través de cualquier sociedad de la que tuviera el control y que se considere conexas o accesorias del fin principal del correspondiente accionista, así como la relacionada con los activos y actividades no incluidos en el Grupo REALIA o que actualmente pertenecen a sus respectivos grupos;
- La relativa a los edificios operativos que cada uno de los grupos de FCC o de Caja Madrid dedique, total o parcialmente, a uso propio;
- La gestión de los activos adjudicados o recibidos en pago de obras, servicios o cancelación de créditos, cualquiera que sea el modelo de gestión utilizado;
- La toma de participaciones meramente financieras en entidades inmobiliarias que no otorguen derecho a participar en la gestión, aunque den participación en los órganos de administración, siempre que dicha participación no implique un conflicto de interés;
- Las operaciones que en la actualidad estén en curso así como los activos afectos a una actividad que venga desarrollando FCC o Caja Madrid y que estén reflejados en sus cuentas anuales a 31 de diciembre de 2006 (o en la de cualquier filial

controlada por ellas) aunque puedan resultar concurrentes con las Actividades que en la actualidad lleve a cabo REALIA.

Distribución de dividendos

El Contrato entre Socios establece el principio de que la distribución de dividendos en REALIA esté entre el 50% y el 70% del beneficio distribuible obtenido en el ejercicio.

Duración del Contrato

El presente Contrato estará vigente para FCC mientras que RB Business Holding, S.L., sea titular de más del 50% de los derechos de voto de REALIA y FCC sea titular, a su vez, al menos del 50% de los derechos de voto de RB Business Holding, S.L. y, de igual modo, para CAJA MADRID mientras que RB Business Holding, S.L., sea titular de más del 50% de los derechos de voto de REALIA y CAJA MADRID sea titular, a su vez, al menos del 50% de los derechos de voto de RB Business Holding, S.L.

19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS

En los términos preceptuados por la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales, se detallan a continuación las operaciones con partes vinculadas de las que la Sociedad debe informar.

A continuación se detallan los gastos que, durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del presente Folleto, han supuesto una transferencia de recursos u obligaciones entre la Sociedad y/o su grupo y sus accionistas principales.

(En miles de euros)	Gastos							
	1T2007	% sobre el total	2006	% sobre el total	2005	% sobre el total	2004	% sobre el total
Caja Madrid	7.813	32,7	24.745	24,9	10.209	16,7	8.713	11,8
Sociedades grupo Caja Madrid	15	0,0	63	0,1	125	0,2	34	0,1
FCC.	-	-	38	0	36	0	739	1,0
Sociedades grupo FCC	16.073	67,3	74.361	75,0	51.231	83,1	64.075	87,1
TOTALES	23.901	100	99.207	100	61.601	100	73.561	100
% sobre la cifra de negocio	11,76%	-	13,36%	-	9,73%	-	13,01%	-

Todas las operaciones incluidas en el cuadro anterior se han realizado en condiciones de mercado.

Los gastos financieros de operaciones con Caja Madrid, representan el 37,5% del total de los gastos financieros a 31 de marzo de 2007 y el 53,6%, 42,2% y 37,4% del total de los años 2006, 2005 y 2004, respectivamente.

Los gastos por operaciones vinculadas con el grupo FCC, representan el 17,0% del total de los gastos totales de la actividad de Promoción a 31 de marzo de 2007 y el 15,4%, 13,0% y 18,4% del total de los años 2006, 2005 y 2004, respectivamente. Asimismo, dichos gastos representan el 10,8% del total de los gastos de explotación a 31 de marzo de 2007 y el 12,8%, 11,1% y 14,6% del total de los años 2006, 2005 y 2004, respectivamente. Estos importes se distribuyeron, en el ejercicio 2006, en 34 promociones distintas.

Desde el punto de vista de los gastos, las principales operaciones realizadas por la Sociedad con sus accionistas principales y su grupo de empresas son las siguientes:

- Grupo FCC: Realización de obras en las áreas de promoción y de patrimonio.
- Grupo Caja Madrid: Intereses pagados por las operaciones financieras dispuestas (préstamos, avales), así como los servicios de tasación realizados para la entrega de las promociones inmobiliarias. El importe de las líneas financieras y de avales, concedidas por Caja Madrid asciende a:

(En miles de euros)	1T2007	% sobre el total	2006	% sobre el total	2005	% sobre el total	2004	% sobre el total
Líneas financieras								
Límites concedidos	951.257	37,4	959.549	38,2	611.550	47,8	428.144	47,3
Importes dispuestos (1)	802.295	41,5	796.877 (2)	42,8	352.886	50,5	239.522	41,2
Líneas de avales								
Límites concedidos	396.516	51,87	433.560	57,8	378.910	56,2	305.431	46
Importes dispuestos	296.397	54,14	310.784	58,9	222.885	55	176.884	46,1

(1) Del total de los importes dispuestos, 72.561 miles de euros, 73.080 miles de euros, 71.666 miles de euros y 15.670 miles de euros a 31 de marzo de 2007 y a 31 de diciembre de 2006, 2005 y 2004, respectivamente, corresponden a importes con garantía hipotecaria.

(2) La variación respecto a 2005 corresponde a la financiación concedida a REALIA para la adquisición del grupo SIIC de Paris, tal y como se detalla en el apartado 5.1.5 del presente Documento de Registro.

El detalle de los gastos derivados de operaciones vinculadas, desglosado por conceptos, durante el periodo cubierto por la información financiera histórica ha sido el siguiente:

Gastos (miles de euros)	1T2007	% sobre el total	2006	% sobre el total	2005	% sobre el total	2004	% sobre el total
Por obras y servicios realizados	16.073	67,3	73.754	74,3	48.020	78,0	56.816	77,2
Gastos asociados a terrenos	157	0,7	1.169	1,2	4.040	6,5	6.636	9,0
Intereses Pagados	7.650	32,0	24.029	24,2	9.237	15,0	8.067	11,0
Servicios Recibidos	21	0,0	255	0,3	304	0,5	2.042	2,8
TOTAL	23.901	100	99.207	100	61.601	100	73.561	100

A continuación se detallan los ingresos que, durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del presente Folleto, han supuesto las operaciones entre la Sociedad y/o su grupo y sus accionistas principales.

(En miles de euros)	Ingresos							
	1T2007	% sobre el total	2006	% sobre el total	2005	% sobre el total	2004	% sobre el total
Caja Madrid	390	25,9	2.883	35,1	1.480	16,6	2.659	30,3
Sociedades grupo Caja Madrid	161	10,7	739	9,0	318	3,6	267	3,0
FCC.	39	2,6	247	3,0	262	2,9	149	1,7
Sociedades grupo FCC	916	60,8	4.349	52,9	6.865	76,9	5.715	65,0
TOTALES	1.506	100	8.218	100	8.925	100	8.790	100
% sobre la cifra de negocio	0,74%	-	1,11%	-	1,41%	-	1,55%	-

Todas las operaciones incluidas en el cuadro anterior se han realizado en condiciones de mercado.

Las principales operaciones realizadas por la Sociedad con sus accionistas principales y su grupo de empresas son las siguientes:

- Grupo FCC: Prestación de servicios por parte de Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.A.U. en el mantenimiento de sus inmuebles, así como importes de arrendamientos percibidos por el grupo REALIA.
- Grupo Caja Madrid: Percepción de intereses por cuentas corrientes o por inversiones financieras temporales, así como ingresos percibidos de Gesmadrid S.G.I.I.C., S.A. por la administración del Fondo Inmobiliario Caja Madrid que asciende a 70 miles de euros en 2004 y 183 miles de euros en 2005, 355 miles de euros en 2006 y 125 miles de euros a 31 de marzo de 2007.

La sociedad Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.A.U. también ha prestado servicios de mantenimiento en distintos inmuebles de Caja Madrid cuya cuantía no es significativa.

El detalle de los ingresos derivados de operaciones vinculadas, desglosado por conceptos, durante el periodo cubierto por la información financiera histórica ha sido el siguiente:

Ingresos (miles de euros)	1T2007	% sobre el total	2006	% sobre el total	2005	% sobre el total	2004	% sobre el total
Por arrendamientos	1.069	71,0	4.412	53,7	4.937	55,3	4.980	56,7
Por intereses recibidos	92	6,1	430	5,2	364	4,1	254	2,9
Por servicios prestados	345	22,9	3.376	41,1	3.624	40,6	3.556	40,4
TOTAL	1.506	100	8.218	100	8.925	100	8.790	100

Operaciones realizadas con administradores y directivos de la Sociedad

La Sociedad, durante los ejercicios 2004, 2005 y 2006, y hasta la fecha del presente Documento de Registro, no ha realizado operaciones vinculadas con Administradores y directivos de la Sociedad, salvo lo establecido en el apartado anterior.

Contrato marco suscrito entre FCC, Caja Madrid y la Sociedad

En fecha 8 de mayo de 2007, FCC y Caja Madrid han suscrito con la Sociedad un contrato marco que regula los términos y condiciones en los que FCC y Caja Madrid prestan servicios a la Sociedad y viceversa, así como posibles conflictos de intereses (en adelante, el “**Contrato Marco**”).

Los términos y condiciones más relevantes del Contrato Marco son los siguientes:

Condición suspensiva

La entrada en vigor del contrato queda sujeta al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en que las acciones de REALIA sean admitidas a cotización en, al menos, dos bolsas de valores españolas, entre las que se encuentre la Bolsa de Madrid, y se incorporen al Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) con anterioridad al 31 de diciembre de 2007.

Duración

Con carácter general, el Contrato de Socios estará en vigor mientras FCC y Caja Madrid mantengan su participación actual en RB Business Holding, S.L., es decir, el 50% y el 50% respectivamente y RB Business Holding, S.L. controle REALIA.

Prestación de servicios

La prestación de servicios de FCC o Caja Madrid a REALIA y viceversa, se realizará de buena fe, siguiendo criterios de profesionalidad e independencia, siendo dicha buena fe, profesionalidad e independencia esenciales para REALIA. La prestación de los servicios se desarrollará con la diligencia aplicable a una entidad de primer nivel en el sector en el que opera, en cumplimiento de los términos y condiciones del contrato correspondiente, así como de los usos y procedimientos aplicables según los estándares de calidad ofrecidos en el mercado. Todas las prestaciones se realizarán en condiciones de mercado, sin recibir unas condiciones económicas o de otro tipo más favorables de las que se reconocerían a un tercero en condiciones sustancialmente equivalentes o que puedan suponer un trato de favor por razón de su participación en REALIA a través de RB Business Holding, S.L.

No competencia

FCC y Caja Madrid se comprometen a no participar o mantener vinculación, directa o indirectamente, con ninguna sociedad o negocio que compita directa o indirectamente con alguna de las actividades inmobiliarias (que han sido descritas en los apartados 6.1.1.A) y 6.1.1.B) del presente Documento de Registro) sin el consentimiento previo y por escrito de (i) REALIA (que será otorgado por su Consejo de Administración, con el voto afirmativo de la mayoría de sus Consejeros independientes) y (ii) del otro accionista (FCC o Caja Madrid, según corresponda).

Quedan exceptuadas de la anterior obligación de no competencia y, por ello, FCC y Caja Madrid, podrán realizar libremente las siguientes actividades:

- La actividad inmobiliaria llevada a cabo por FCC o Caja Madrid a través de cualquier sociedad en la que ejerza el control efectivo y que se considere conexas o accesorias del fin principal del correspondiente accionista, así como la relacionada con los activos y actividades no incluidos en el Grupo REALIA o que actualmente pertenecen a sus respectivos grupos.
- La relativa a los edificios operativos que cada uno de los grupos de FCC o de Caja Madrid dedique, total o parcialmente, a uso propio.
- La gestión de los activos adjudicados o recibidos en pago de obras, servicios o cancelación de créditos, cualquiera que sea el modelo de gestión utilizado.
- La toma de participaciones meramente financieras en entidades inmobiliarias que no otorguen derecho a participar en la gestión, aunque den participación en los órganos de administración, siempre que dicha participación no implique un conflicto de interés.
- Las operaciones que en la actualidad estén en curso así como los activos afectos a una actividad que venga desarrollando FCC o Caja Madrid y que estén reflejados en sus cuentas anuales a 31 de diciembre de 2006 (o en la de cualquier filial controlada por ellas) aunque puedan resultar concurrentes con las actividades que en la actualidad lleve a cabo REALIA.

- Las operaciones de financiación a terceros propias de entidades de crédito, en relación con bienes inmuebles.

Comisión de Operaciones Vinculadas

El Consejo de Administración de REALIA, en su sesión de 26 de abril de 2007, acordó la constitución de una Comisión de Operaciones Vinculadas, sujeta a la condición suspensiva de la admisión a cotización de las acciones de REALIA, que estará compuesta por un mínimo de tres y un máximo de cinco miembros. Deberán formar parte de esta Comisión una mayoría de consejeros independientes y no podrán pertenecer a la misma consejeros dominicales. La Comisión de Operaciones Vinculadas regulará su propio funcionamiento estableciendo al efecto los mecanismos que estime oportuno desde sus primeras sesiones.

Todas las operaciones vinculadas por un importe superior a 3.000.000 euros deberán ser autorizadas por el Consejo de Administración de REALIA previo informe motivado de la Comisión de Operaciones Vinculadas. No obstante lo anterior, y siempre que exista informe favorable por parte de la Comisión de Operaciones Vinculadas, en caso de urgencia, dichas operaciones podrán ser autorizadas por la Comisión Ejecutiva de REALIA. En tal caso, el Consejo de Administración deberá ratificar la operación en su sesión inmediatamente posterior.

Quedan exceptuadas de la necesidad de informe de la Comisión de Operaciones Vinculadas aquellas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes: (i) que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones están estandarizadas y se aplican en masa a muchos clientes, (ii) se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio y (iii) que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

La Comisión de Operaciones Vinculadas, tras la admisión a cotización de las acciones de REALIA, estará compuesta por los siguientes miembros.

Comisión de Operaciones Vinculadas		
Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
D. José María Mas Millet	Presidente	Independiente
Dña. Carmen Iglesias Cano	Vocal	Independiente
Dña. Maria Antonia Linares Liébana	Vocal	Independiente
D. Ignacio Bayón Marín	Vocal	Ejecutivo
D. Iñigo Aldaz Barrera	Vocal	Ejecutivo
D. Daniel Ángel Rodríguez Olay	Secretario no miembro	-
D. Jesús Rodrigo Fernández	Vicesecretario no miembro	-

20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS

20.1. Información financiera histórica

Toda la información contenida en este capítulo se expresa en miles de euros, salvo que se indique lo contrario. La información financiera incluida en este apartado hace referencia a las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2004, preparadas bajo PCGAE, y a 31 de diciembre de 2004, 2005 y 2006, preparadas bajo NIIF, que han sido objeto de informe de auditoría emitido por Deloitte.

Para la revisión de los principales principios y normas contables aplicados en la elaboración de la memoria y de las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas, necesarios para su correcta interpretación, así como para la revisión de los informes de auditoría de los tres últimos ejercicios cerrados pueden consultarse los estados financieros e informes de auditoría depositados en la CNMV, en el domicilio social de REALIA y en la página web de REALIA.

Se hace constar que las principales variaciones entre los estados financieros preparados conforme a PCGAE y NIIF se explican en la nota 4 de los estados financieros consolidados del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2005 de REALIA, preparados conforme a NIIF.

Los ajustes y reclasificaciones efectuados en el balance de situación fueron:

- a) Eliminación de los gastos de establecimiento por no ser capitalizables bajo NIIF.
- b) Reclasificación de los impuestos anticipados a activos no corrientes y registro de los impuestos anticipados derivados por la conversión a NIIF.
- c) Reclasificación de los créditos y otros activos líquidos a tesorería.
- d) Ajustes de las provisiones a largo plazo para adaptarlas a NIIF.
- e) Reclasificación de las provisiones entre corrientes y no corrientes, así como su eliminación y adecuación a normativa NIIF.
- f) Reclasificación de los impuestos diferidos a pasivos no corrientes.
- g) Reclasificación de la deuda financiera asociada a los activos corrientes.
- h) Reclasificación de los activos inmobiliarios, según normativa NIIF.

Por lo que respecta a la cuenta de pérdidas y ganancias, los ajustes y reclasificaciones efectuados fueron:

- a) Reconocimiento de las ventas de patrimonio en el resultado ordinario y no en el extraordinario.
- b) Reclasificación de los gastos repercutidos a los arrendatarios y otros.

- c) Eliminaciones de las amortizaciones de gastos de establecimiento.
- d) Eliminación de las dotaciones a las provisiones corrientes y no corrientes para adecuarlas a NIIF.
- e) Reclasificaciones de algunos resultados extraordinarios a resultados ordinarios.
- f) Impacto en el gasto por impuesto de la activación del impuesto anticipado derivado de las provisiones de inmovilizado.
- g) Impacto en el gasto por impuesto de todos los ajustes descritos anteriormente.

- **Balances de situación**

A continuación se detalla el balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2004, preparado conforme a PCGAE, que forma parte de las cuentas anuales consolidadas auditadas correspondientes al ejercicio 2004 que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas.

Balance de situación consolidado 2004 (PCGAE)	
(Miles de euros)	
ACTIVO	2004
Inmovilizado	
Gastos de establecimiento	44
Inmovilizaciones inmateriales	729
Inmovilizaciones materiales	700.623
Terrenos, solares y tierras naturales	298
Construcciones para arrendamiento y uso propio	738.081
Otro inmovilizado material	92.534
Anticipos e Inmovilizaciones en Curso	13.238
Amortización acumulada	(104.568)
Provisión, depreciación inmovilizado	(38.960)
Inmovilizaciones financieras	16.452
Deudores a largo plazo	9.179
Total inmovilizado	727.027
Gastos a distribuir en varios ejercicios	3.097
Activo circulante:	

Balance de situación consolidado 2004 (PCGAE)	
(Miles de euros)	
ACTIVO	2004
Existencias	987.128
Deudores	88.542
Inversiones financieras temporales	25.462
Tesorería	15.029
Ajustes por periodificación	4.023
Total activo circulante	1.120.184
Total Activo	1.850.308

Balance de situación consolidado 2004 (PCGAE)	
(Miles de euros)	
PASIVO	2004
Fondos propios	
Capital suscrito	66.570
Prima de emisión	215.851
Reservas de la sociedad dominante	154.890
Reservas sociedades consolidadas por integración global y proporcional	20.464
Beneficio consolidado	128.859
Beneficio atribuido a socios externos	(12.315)
Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(48.078)
Total fondos propios	526.241
Socios externos	105.199
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1
Provisiones para riesgos y gastos	24.125

Acreeedores a largo plazo	
Deudas con Entidades de crédito	451.563

Balance de situación consolidado 2004 (PCGAE)**(Miles de euros)**

PASIVO	2004
Otros acreedores	15.574
Empresas del Grupo y asociadas	709
Acreedores por operaciones de tráfico	151.717
Total acreedores a largo plazo	619.563
Acreedores a corto plazo	
Deudas con Entidades de crédito	132.246
Deudas con empresas del Grupo y asociadas	52.169
Acreedores comerciales	330.549
Otras deudas no comerciales	55.771
Provisiones para operaciones de tráfico	4.150
Ajustes por periodificación	294
Total acreedores a corto plazo	575.179
TOTAL PASIVO	1.850.308

A continuación se detallan los balances de situación consolidados a 31 de diciembre de 2004, 2005 y 2006, preparados conforme a NIIF (importes en miles de euros).

Balances de situación consolidados 2006-2004

(En miles de euros excepto porcentajes)

ACTIVO	2006	2005	% Variac.	2004	% Variac.
ACTIVO NO CORRIENTE:					
Inmovilizado material	43.044	27.513	56,45%	10.543	161,0%
Inversiones inmobiliarias	1.881.656	702.090	168,01%	690.080	1,7%
Activos intangibles	1.130	734	53,95%	729	0,7%
Inversiones en empresas asociadas	107.183	6.575	1530,16%	6.819	(3,6%)
Activos financieros no corrientes	38.696	16.315	137,18%	9.633	69,4%
Activos por impuestos diferidos	7.065	11.192	(36,87%)	13.748	(18,6%)

Balances de situación consolidados 2006-2004

(En miles de euros excepto porcentajes)

ACTIVO	2006	2005	% Variac.	2004	% Variac.
Otros activos no corrientes	15.005	8.169	83,68%	9.179	(11,0%)
Total activo no corriente	2.093.779	772.588	171,01%	740.731	4,3%
ACTIVO CORRIENTE:					
Existencias	1.270.590	1.165.615	9,01%	987.128	18,1%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	95.235	26.834	254,90%	39.147	(31,5%)
Otros activos financieros corrientes	15.137	19.471	(22,26%)	4.091	375,9%
Administraciones Públicas deudoras	39.905	26.192	52,36%	35.799	(26,8%)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	34.027	26.827	26,84%	36.399	(26,3%)
Total activo corriente	1.454.894	1.264.939	15,02%	1.102.564	14,7%
Activos no corrientes para la venta y de actividades interrumpidas	48.027	-	100,00%	-	-
TOTAL ACTIVO	3.596.700	2.037.527	76,52%	1.843.295	10,5%

Balances de situación consolidados 2006-2004

(En miles de euros excepto porcentajes)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2006	2005	% Variac.	2004	% Variac.
PATRIMONIO NETO:					
Capital social	66.570	66.570	0%	66.570	0%
Prima de emisión	215.851	215.851	0%	215.851	0%
Reservas de la Sociedad Dominante	267.504	207.793	28,74%	166.020	25,2%
Reservas en sociedades consolidadas	31.043	26.091	18,98%	20.472	27,4%
Ajustes por valoración	2.529	(1.012)	(349,90%)	-	-
Diferencias de conversión	45	73	(38,36%)	26	180,8%
Beneficios consolidados del ejercicio	160.871	137.280	17,18%	105.746	29,8%
Dividendo a cuenta	(67.772)	(57.417)	18,03%	(48.078)	19,4%
Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	676.641	595.229	13,68%	526.607	13,0%
Intereses minoritarios	210.737	124.138	69,76%	105.803	17,3%
Total patrimonio neto	887.378	719.367	23,26%	632.410	13,8%
PASIVO NO CORRIENTE:					
Deudas con entidades de crédito no corrientes	469.728	593.553	(20,86%)	439.024	35,2%
Otros pasivos financieros no corrientes	650	-	100,00%	1.470	(100,0%)
	25.642		12,47%		
Provisiones no corrientes		22.798		22.736	0,3%

Balances de situación consolidados 2006-2004

(En miles de euros excepto porcentajes)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2006	2005	% Variac.	2004	% Variac.
Otros pasivos no corrientes	22.897	13.437	70,40%	16.166	(16,9%)
Pasivos por impuestos diferidos	40.929	4.851	743,72%	7.013	(30,8%)
Total pasivo no corriente	559.846	634.639	(11,79%)	486.409	30,5%
PASIVO CORRIENTE:					
Deudas con entidades de crédito corrientes	1.375.958	104.464	1.217,16%	144.785	(27,8%)
Otros pasivos financieros corrientes	19.750	22.440	(11,99%)	16.620	35,0%
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	595.532	520.874	14,33%	527.398	(1,2%)
Administraciones Públicas acreedoras	46.358	22.548	105,60%	28.673	(21,4%)
Provisiones corrientes	6.454	3.693	74,76%	3.225	14,5%
Otros pasivos corrientes	77.158	9.502	712,02%	3.775	151,7%
Total pasivo corriente	2.121.210	683.521	210,34%	724.476	(5,7%)
Pasivos de activos no corrientes para la venta y de actividades interrumpidas	28.266	-	100,00%	-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	3.596.700	2.037.527	76,52%	1.843.295	10,5%

Se incluyen a continuación los comentarios de las variaciones más significativas de los balances de situación consolidados presentados correspondientes al 31 de diciembre de 2004, 2005 y 2006:

Inmovilizado material:

El incremento experimentado por este epígrafe en el ejercicio 2005 corresponde, fundamentalmente, a diversos anticipos de REALIA por el edificio destinado al complejo deportivo denominado Centro Wellness sito en la plaza Manuel Becerra, 17 (Madrid) por un importe de 12.966 miles de euros, que se encuentra en un proceso de rehabilitación y al anticipo realizado por REALIA en relación con la futura adquisición del inmueble sito en la calle Aguacate de Madrid por importe de 4.500 miles de euros.

Durante el ejercicio 2006, las adiciones más significativas corresponden a los anticipos realizados en relación con el contrato de compraventa del denominado edificio Centro Wellness, por importe de 2.616 miles de euros; a los anticipos por importe de 12.600 miles de euros entregados a la sociedad Torre Fira, para la construcción de un edificio de oficinas en Hospitalet de Llobregat y al inmovilizado asociado a las oficinas centrales de SIIC de Paris, tras su entrada en el perímetro de consolidación, por importe de 2.252 miles de euros.

Inversiones inmobiliarias:

La adición más significativa de los epígrafes de “Propiedades de inversión” y “Otras instalaciones” del ejercicio 2005, corresponde fundamentalmente a la adquisición por la sociedad Hermanos Revilla, S.A. de un inmueble sito en la calle Prim, 19 (Madrid) por

importe de 16.291 miles de euros. Las enajenaciones más significativas de estos epígrafes son las relacionadas con la venta de los locales comerciales del edificio sito en el Paseo de Gracia 103 (Barcelona), de una nave industrial sita en San Sebastián de los Reyes (Madrid), ambas propiedad de REALIA y del edificio sito en Paseo de la Habana, 140 (Madrid) propiedad de Hermanos Revilla, S.A. Los precios de venta de dichos inmuebles ascendieron a 9.573, 19.300 y 15.957 miles de euros, respectivamente, siendo el beneficio obtenido en dichas operaciones de 8.215, 9.059 y 12.968 miles de euros, respectivamente.

Las adiciones en el epígrafe de “Construcciones en curso” del ejercicio 2005 corresponden fundamentalmente a la activación de gastos del desarrollo del Proyecto del centro comercial Plaza Nueva en Leganés por importe de 16.477 miles de euros realizados por la sociedad Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A.U., a la activación por REALIA de las obras de rehabilitación del edificio de “Los Cubos” por importe de 2.730 miles de euros y a la activación de gastos del desarrollo del Proyecto del centro comercial Ferial Plaza de Guadalajara, por importe de 2.381 miles de euros.

El incremento experimentado en el ejercicio 2006 en los epígrafes “Propiedades de inversión” y “Otras instalaciones”, responde en su mayoría a las entradas y salidas por modificación del perímetro de consolidación, comprendidas en el siguiente cuadro:

Entrada/Salida perímetro	Sociedad adquirente	Miles de euros
SIIC de Paris	Realia Business, S.A.	776.696
SCI Pont Neuf, SCI du 2 Rue du 4 Septembre y SCI Rive du Quinzieme	SIIC de Paris	316.401
Portfolio Inmobiliario, S.A.		(46.643)
Total		1.046.454

Con fecha 7 de abril de 2006, la REALIA procede a la venta del 100% de su participación en Portfolio Inmobiliario, S.A., por un importe de 35.241 miles de euros, obteniendo un resultado en REALIA de 30.581 miles de euros.

De las inversiones inmobiliarias provenientes de la adquisición de SIIC de Paris por REALIA, 312.286 miles de euros corresponden a la plusvalía asignada por la diferencia entre el precio de compra y el valor teórico contable de la sociedad SIIC de Paris.

El desglose de la plusvalía asignada en las inversiones inmobiliarias en la adquisición de SIIC de Paris por REALIA, es el siguiente:

	Miles de euros
Precio de compra	521.952
Valor teórico contable (1)	277.076
Total plusvalía neta	244.876

	Miles de euros
Impuesto diferido nuevo régimen SIIC	23.044
Impuesto diferido actividad arrendamiento financiero (credit-bail)	2.954
Total plusvalía bruta al % de participación	270.874
Importe Socios Externos en la asignación de plusvalías	41.412
Plusvalía total asignada	312.286
<i>Valor razonable de activos y pasivos</i>	
Inversiones Inmobiliarias	303.424
Actividad de arrendamiento financiero	8.862

(1) Incluye revalorizaciones legales por aplicación del régimen SIIC

De acuerdo con lo establecido en la NIIF 3, dado que el valor razonable de los activos y pasivos adquiridos fue superior al precio de compra, REALIA procedió a revisar la valoración de activos y pasivos de SIIC de París, registrando el impuesto diferido estimado correspondiente al nuevo régimen SIIC y ajustando la valoración de activos. El exceso residual de dicha valoración ascendió a 53.835 miles de euros, que, por un principio de prudencia contable, no tienen reflejo contable en REALIA.

El coste de adquisición de las sociedades SCI Pont Neuf, SCI du 2 Rue du 4 Septembre y SCI Rive du Quinzieme por SIIC de París ascendió a 131.865 miles de euros, de los que 130.296 miles de euros correspondieron a la plusvalía asignada en su totalidad a las inversiones inmobiliarias de dichas sociedades, no llevando aparejada la activación de ningún impuesto diferido.

Asimismo, hay que destacar la adquisición por parte de la sociedad SIIC de París a la sociedad Westinvest Gesellschaft Fur Investmentsfonds, por importe de 160.885 miles de euros, del inmueble “Les Belles Feuillies” sito en Francia. De esta compra, se encontraba activado un anticipo por importe de 15.100 miles de euros por REALIA. Las reducciones más significativas corresponden a la venta de una nave industrial sita en San Sebastián de los Reyes, por importe de 24.200 miles de euros, con un resultado positivo de 12.386 miles de euros, y la enajenación de un inmueble sito en el Boulevard de Montparnasse, por 12.190 miles de euros, con un resultado positivo de 465 miles euros.

Dentro del epígrafe “Construcciones en curso”, se ha continuado con la activación de gastos asociados al desarrollo del proyecto Centro Comercial Plaza Nueva, perteneciente a Portfolio G.A.C., por importe de 9.394 miles de euros; de las obras de rehabilitación del edificio Los Cubos por 2.521 miles de euros y se ha procedido al traspaso a su finalización a “Propiedades de inversión” y “Otras instalaciones”; y del Centro Comercial Ferial Plaza, que se espera entre en funcionamiento en el cuarto trimestre de 2007, por 13.911 miles de euros. En relación con el Subgrupo SIIC de París, se han activado 3.998 miles de euros asociados al inmueble sito en Boulevard Haussman, que junto al sito en Rue D’Anjou, han finalizado el plan de rehabilitación que estaba en marcha y han sido traspasados a “Propiedades de inversión” por 22.588 y 7.466 miles de euros,

respectivamente. Del epígrafe “Existencias”, se han traspasado, para su desarrollo, terrenos por importe de 8.293 miles de euros en Poblenou, y 6.247 miles de euros para el Centro Comercial Ferial Plaza.

Existencias:

El saldo de existencias ha experimentado en los ejercicios 2005 y 2006 un crecimiento global del 9,01% y 18,1%, respectivamente, pasando de 987.128 miles de euros en 2004 a 1.165.615 miles de euros en 2005 y 1.270.590 miles de euros en 2006. Dicho crecimiento refleja, entre otros, el efecto en 2005 de la inversión de 344.804 miles de euros en la adquisición de suelos y solares, 275.353 miles de euros en 2006 (ver apartado 5.2.1 del presente Documento de Registro), así como la activación de gastos de realización de promociones por importes de 154.423 y 151.718 miles de euros en 2005 y 2006, respectivamente, en promociones en curso de ciclo corto, 88.587 y 80.120 miles de euros en 2005 y 2006, respectivamente, en promociones en curso de ciclo largo, y 12 y 357 miles de euros en 2005 y 2006, respectivamente, en promociones terminadas. Asimismo se han producido bajas por terrenos y solares (57.741 miles de euros en 2005 y 125.450 miles de euros en 2006), en promociones en curso (5.642 y 962 miles de euros en 2005 y 2006, respectivamente) y promociones terminadas (281.869 y 303.124 miles de euros en 2005 y 2006, respectivamente) y por otros movimientos de reclasificación y traspaso entre partidas de balance. El efecto de las variaciones del perímetro de consolidación supone una disminución de existencias en el ejercicio 2005 de 51.613 miles de euros, fundamentalmente por la venta de la participación en Construcciones Euromar, S.L. El incremento experimentado por el saldo de anticipos a proveedores, responde fundamentalmente al incremento de los compromisos de compra de suelos materializados en pagos por la sociedad Realía Business, S.A. en Sevilla, Zaragoza y Málaga por importe de 26.230 miles de euros y Realía Business Portugal Unipessoal, Lda en Lisboa por importe de 24.470 miles de euros.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:

La disminución de este epígrafe registrada en el ejercicio 2005 corresponde, fundamentalmente a la disminución de los saldos asociados a ventas de terrenos.

En el ejercicio 2006, se produce un incremento significativo, explicado básicamente por la firma de un compromiso de venta de terrenos en Valdebebas (Madrid), por importe de 44.750 miles de euros. El traspaso efectivo de la propiedad de este terreno se ha realizado con fecha 9 de enero de 2007.

Pasivos por impuestos diferidos

En el ejercicio 2005 existían impuestos diferidos por importe de 4.851 miles de euros, que corresponden fundamentalmente a los generados por ventas de suelo con precio aplazado por importe de 2.188 miles de euros y a los generados como resultado de la revalorización de activos derivada de la fusión de Revilla, S.A. con Hermanos Revilla, S.A. en el ejercicio 1994, por importe de 2.095 miles de euros.

Este saldo se ha visto incrementado en 2006 alcanzando la cifra de 40.929 miles de euros, correspondiendo el incremento fundamentalmente a la incorporación al perímetro de los

impuestos diferidos del Grupo SIIC de Paris por importe de 3.644 miles de euros, las plusvalías asignadas a las inversiones inmobiliarias del Grupo SIIC de Paris por importe de 23.044 miles de euros, operaciones a plazo por 7.130 miles de euros, participaciones en Cofitem-Cofimur asociadas a la actividad de Credit Bail por importe de 3.724 miles de euros y a la minoración por la variación en el tipo impositivo y otros que ascienden a 1.464 miles de euros.

Inversiones en empresas asociadas

Con fecha 28 de diciembre de 2006 REALIA y Noralia, S.A. adquirieron un porcentaje adicional de la sociedad Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. representativo del 12,16% (6,57% y 5,59% respectivamente) por importe de 101.232 miles de euros. A 31 de diciembre de 2006, el porcentaje de participación efectiva en esta sociedad ascendía a 33,42%. Del importe de esta compra se encontraban pendientes de pago dos pagarés por importe de 29.818 y 6.059 miles de euros y vencimiento 2 de febrero de 2007 y 16 de marzo de 2007 respectivamente, que se encuentran registrados en el epígrafe de “Otros pasivos corrientes” del Balance de Situación. A la fecha del presente Folleto, dichos pagarés han sido satisfechos.

Otros activos financieros corrientes:

El incremento de este epígrafe en el ejercicio 2005 corresponde fundamentalmente al importe pendiente de cobro de 15.032 miles de euros, por la venta de la Sociedad Construcciones Euromar, S.L.

En el ejercicio 2006, el saldo recoge principalmente un crédito de la sociedad Retingle, S.L. con la sociedad Inmosirenis, S.L. por un saldo dispuesto de 12.774 miles de euros, más 278 miles de euros de intereses.

Administraciones Públicas deudoras:

La variación de este epígrafe se debe al importe de IVA a devolver por la Hacienda Pública. Este supuso una reducción de 9.274 miles de euros en 2005 respecto a 2004, y un incremento de 15.002 miles de euros en 2006 frente a 2005.

Intereses minoritarios:

Las variaciones netas de este epígrafe corresponden, fundamentalmente, a los resultados de las sociedades filiales del ejercicio 2005 y a la distribución de dividendos de las mismas.

En el ejercicio 2006 los factores determinantes son la variación del perímetro de consolidación y la variación en el porcentaje de participación.

Deudas con entidades de crédito:

Véase apartado 10 del presente Documento de Registro.

Otros pasivos financieros corrientes:

Incluye fundamentalmente la parte pendiente de pago del dividendo a cuenta por importes de 19.508 miles de euros en 2006, 22.190 en el ejercicio 2005 y 15.996 miles de euros en el ejercicio 2004.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar:

El incremento de este epígrafe registrado en el ejercicio 2006 corresponde fundamentalmente al incremento de los saldos asociados a compras de terrenos.

Adicionalmente, en el ejercicio 2006, se produjo la firma de un compromiso de venta de terrenos en Valdebebas (Madrid), por importe de 44.750 miles de euros, habiéndose registrado el correspondiente pasivo en el epígrafe de anticipos de clientes. El traspaso efectivo de la propiedad de este terreno se ha realizado con fecha 9 de enero de 2007.

Administraciones Públicas acreedoras:

La disminución de este epígrafe en el ejercicio 2005, se debe, fundamentalmente, al menor Impuesto sobre Sociedades a ingresar, como consecuencia de que diversas sociedades del grupo REALIA se acogieron a la deducción por reinversión del artículo 36 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

En el ejercicio 2006 se incrementa el saldo con la Administración Pública, consecuencia del mayor importe a ingresar por Impuesto sobre Sociedades y por IVA.

- **Cuentas de pérdidas y ganancias**

A continuación se detalla la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada a 31 de diciembre de 2004, preparadas conforme a PCGAE, que forma parte de las cuentas anuales consolidadas auditadas correspondientes al ejercicio 2004 que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	PCGAE
(En miles de euros)	2004
Importe neto de la cifra de negocio	574.641
Aumento de existencias	38.833
Trabajos realizados para el inmovilizado	23
Otros ingresos de explotación	2.331
Total ingresos de explotación	615.828
Aprovisionamientos	(358.992)
Gastos de personal	(19.485)
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	(17.249)

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	PCGAE
(En miles de euros)	2004
Variaciones de las provisiones de tráfico	3.252
Variación de provisiones para riesgos	(3.072)
Otros gastos de explotación	(43.540)
Total gastos de explotación	(439.086)
Resultado neto de explotación	176.742
Ingresos y gastos financieros	
Ingresos de otros valores mobiliarios y de créditos del activo inmovilizado	252
Otros intereses e ingresos asimilados	280
Gastos financieros y gastos asimilados	(23.314)
Participación en resultados de sociedades en equivalencia	(6)
Resultados financieros negativos	(22.782)
Beneficio de las actividades ordinarias	153.954
Beneficios e ingresos extraordinarios	
Beneficio en enajenación de inmovilizado	25.845
Ingresos Extraordinarios	24
Perdidas y gastos extraordinarios	
Variación de provisión de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	(1.227)
Pérdidas procedentes de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	(1.060)
Resultados extraordinarios - Beneficios / (Pérdidas)	(114)
Resultados extraordinarios positivos	23.468
Beneficio antes de impuestos	177.422
Impuesto sobre sociedades	(48.563)
Beneficio del ejercicio	128.859
Beneficio atribuido a los socios externos	(12.315)
Beneficio del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	116.544

A continuación se detallan las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas a 31 de diciembre de 2004, 2005 y 2006, preparadas conforme a NIIF (importes en miles de euros).

Cuentas de pérdidas y ganancias					
(En miles de euros, excepto porcentajes)	2006	2005	% Variac.	2004	% Variac.
Importe neto de la cifra de negocios	742.089	632.848	17,26%	565.115	12,0%
Otros ingresos	31.831	13.649	133,21%	11.880	14,9%
Variación de existencias de productos terminados o en curso	29.956	21.369	40,18%	38.833	(45,0%)
Aprovisionamientos	(467.044)	(376.380)	24,09%	(358.600)	5,0%
Gastos de personal	(26.202)	(22.923)	14,30%	(19.485)	17,6%
Otros gastos externos	(64.648)	(48.157)	34,24%	(43.513)	10,7%
Dotación a la amortización	(21.515)	(18.202)	18,20%	(17.216)	5,7%
Variaciones de las provisiones de tráfico	(1.373)	3.217	(142,68%)	(894)	(459,8%)
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario	43.455	30.398	42,95%	16.310	86,4%
Beneficio de explotación	266.549	235.819	13,03%	192.430	22,5%
Ingresos financieros	2.852	1.911	49,24%	532	259,2%
Gastos financieros	(46.106)	(24.176)	90,71%	(23.314)	3,7%
Resultados por variación de valor de instrumentos financieros	1.772	1.508	17,51%	-	100,0%
Resultado Financiero	(41.482)	(20.757)	99,85%	(22.782)	(8,9%)
Resultados de entidades valoradas por el método de participación	(624)	(244)	155,74%	(6)	3.966,7%
Resultado por (Deterioro) / Reversión de inmovilizado material e intangible	28.325	-	100,00%	-	-
Diferencias de cambio	1	-	100,00%	-	-
Otros beneficios/pérdidas	5.660	8.034	(29,55%)	8.385	(4,2%)
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas	258.429	222.852	15,96%	178.027	25,2%
Impuestos sobre las ganancias	(82.429)	(65.532)	25,78%	(60.070)	9,1%
Resultado del ejercicio	176.000	157.320	11,87%	117.957	33,4%
Atribuible a:					
Accionistas de la Sociedad Dominante	160.871	137.280	17,18%	105.746	29,8%
Intereses minoritarios	15.129	20.040	(24,51%)	12.211	64,1%
Beneficio por acción:					
De operaciones continuadas euros/acción					
Básico	1,740	1,485	17,17%	1,144	29,8%

Cuentas de pérdidas y ganancias					
(En miles de euros, excepto porcentajes)	2006	2005	% Variac.	2004	% Variac.
Diluido	1,740	1,485	17,17%	1,144	29,8%

A continuación se incluyen los comentarios de las variaciones más significativas de las cuentas de pérdidas y ganancias anteriormente representadas correspondientes a los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2004, 2005 y 2006.

- **Beneficio de explotación:** El importe de los beneficios de explotación se ha incrementado en términos absolutos en 30.730 miles de euros (13%) y 43.389 miles de euros (22,5%) en los ejercicios 2006 y 2005. Este incremento se ha debido al efecto conjunto del incremento del importe neto de la cifra de negocios de promoción, un crecimiento en las rentas por alquiler y el aumento del resultado por venta de patrimonio inmobiliario. En este sentido, la venta de promociones y solares ha aumentado en términos absolutos 80.981 y 64.001 miles de euros en 2006 y 2005, respectivamente, hasta alcanzar un importe de 628.959 y 547.978 miles de euros en dichos ejercicios. En términos geográficos, el incremento más significativo en la venta de promociones y solares se ha producido en la Comunidad de Madrid en el ejercicio 2006 y en la Comunidad Valenciana en 2005. Simultáneamente al incremento del importe neto de la cifra de negocios, se ha producido un incremento por importe de 90.664 y 17.780 miles de euros en 2006 y 2005, respectivamente, en el epígrafe de aprovisionamientos. En este sentido, destacar una reducción en el gasto por la compra de terrenos y solares en el ejercicio 2006, por importe de 98.097 miles de euros, frente a una reducción más significativa en el ingreso por la variación de existencias, de 178.286 miles de euros; en el ejercicio 2005, el aumento del gasto por las compras de terrenos y solares por importe de 155.035 miles de euros, fue superior al aumento de la variación de existencias que se situó en 135.714 miles de euros. Otro aspecto significativo que incide en el aumento del beneficio de explotación son los resultados por venta del patrimonio inmobiliario, que pasan de 16.310 miles de euros en 2004 a 30.398 miles de euros en 2005, y 43.455 miles de euros en 2006.

Asimismo, en los últimos ejercicios se han incrementado significativamente los gastos de personal en términos relativos (14,30% y 17,6%), por el incremento en los niveles de categorías profesionales superiores de la plantilla media.

Destaca asimismo en el ejercicio 2006 el incremento en otros gastos externos, como consecuencia del incremento en 9.473 miles de euros (38%) de la cifra de servicios postventa y otros servicios prestados por terceros.

- **Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas:** La variación del ejercicio 2006 frente al ejercicio 2005 ha sido en este capítulo muy similar al del capítulo Beneficio de explotación (35.577 miles de euros, frente a 30.730 miles de euros, respectivamente). Incide significativamente la reversión practicada en relación con provisiones por depreciación de inmovilizado por importe de 28.325 miles de euros, que corresponde fundamentalmente a la provisión que REALIA mantenía al cierre del ejercicio pasado por el edificio Diagonal Sarriá, la cual no se considera

necesaria de acuerdo con el valor de mercado de dicho inmueble al cierre del ejercicio 2006, tasado por un experto independiente. Los gastos financieros se han visto incrementados en 21.930 miles de euros, aumento ligado a la obtención de financiación en relación con las inversiones realizadas, entre las que destacan las ligadas a la expansión internacional del grupo REALIA (SIIC de Paris). Similar fue la situación entre los ejercicios 2005 y 2004, siendo la diferencia entre los mencionados capítulos de 43.389 miles de euros, frente a 44.825 miles de euros, debiéndose la variación entre estos dos capítulos, básicamente, a que en 2005 se generaron resultados positivos por variación de valor de instrumentos financieros por importe de 1.508 miles de euros, que en 2004 no figuran registrados debido a que el grupo optó por aplicar las NIC 32 y 39 a partir del 1 de enero de 2005 y por tanto en 2004 esos instrumentos financieros no se valoraron a valor mercado. Los gastos financieros derivados del endeudamiento bancario se mantienen a niveles similares a los de 2004.

- Resultado del ejercicio: El resultado del ejercicio, antes de la inclusión del efecto de intereses minoritarios se incrementa en un importe de 18.680 miles de euros en 2006 y 39.363 miles de euros en 2005, lo que supone un 11,9% y 33,4%, respectivamente, en términos relativos. De este importe, 160.871 miles de euros y 137.280 miles de euros, respectivamente, pasan a formar parte del resultado del ejercicio atribuible a accionistas de REALIA. En el ejercicio 2005, el crecimiento en el resultado neto del ejercicio es superior al del resultado antes de impuestos debido a la menor tasa fiscal efectiva en el ejercicio 2005 (29,8% versus 33,4%) por las mayores deducciones por reinversión a las que se acogieron diversas sociedades del grupo REALIA.

- **Cambios en el neto patrimonial**

A continuación se presentan los cambios en el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2004, 2005 y 2006, conforme a NIIF.

Miles de Euros											
	Capital Social	Prima Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	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
Saldos al 1 de enero de 2004	66.570	215.851	115.596	17.832	-	-	106.153	(44.935)	477.067	84.639	561.706
Distribución del resultado 2003:											
A reservas	-	-	50.424	2.657	-	-	(53.081)	-	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	(53.072)	44.935	(8.137)	(2.973)	(11.110)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	26	-	-	26	-	26
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	(48.078)	(48.078)	-	(48.078)
Resultado neto del ejercicio 2004	-	-	-	-	-	-	105.746	-	105.746	12.211	117.957
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66	66
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.860	11.860
Otros movimientos	-	-	-	(17)	-	-	-	-	(17)	-	(17)
Saldos al 31 de diciembre de 2004	66.570	215.851	166.020	20.472	-	26	105.746	(48.078)	526.607	105.803	632.410
Primera aplicación NIC 32-39	-	-	-	-	(1.237)				(1.237)	(105)	(1.342)
Distribución del resultado 2004:									-		
A reservas	-	-	41.773	5.633	-	-	(47.406)	-	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	(58.340)	48.078	(10.262)	(3.488)	(13.750)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	47	-	-	47	-	47
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	-	225				225		225
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	(57.417)	(57.417)	-	(57.417)
Resultado neto del ejercicio 2005	-	-	-	-	-	-	137.280	-	137.280	20.040	157.320
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.568	1.568
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	320	320
Otros movimientos	-	-	-	(14)	-	-	-	-	(14)	-	(14)
Saldos al 31 de diciembre de 2005	66.570	215.851	207.793	26.091	(1.012)	73	137.280	(57.417)	595.229	124.138	719.367
Distribución del resultado 2005:											
A reservas	-	-	59.711	7.997	877	-	(68.585)	-	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	(68.695)	57.417	(11.278)	(5.403)	(16.681)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	(28)	-	-	(28)	-	(28)
Ajustes por valoración:											
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	-	831	-	-	-	831	-	831
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	(67.772)	(67.772)	(3.556)	(71.328)
Resultado neto del ejercicio 2006	-	-	-	-	-	-	160.871	-	160.871	15.129	176.000
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	(3.059)	-	-	-	-	(3.059)	(12.986)	(16.045)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	1.833	-	-	-	1.833	93.415	95.248
Otros movimientos	-	-	-	14	-	-	-	-	14		14
Saldos al 31 de diciembre de 2006	66.570	215.851	267.504	31.043	2.529	45	160.871	(67.772)	676.641	210.737	887.378

- **Estados de flujos de efectivo**

A continuación se detallan los estados de flujos de efectivo consolidados en los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2004, 2005 y 2006, conforme a NIIF (importes en miles de euros).

	2006	2005	2004
Recursos generados por operaciones de explotación (antes de intereses e impuestos):			
Beneficio de explotación	266.551	235.819	192.430
Ajustes por resultados sin impacto en el capital circulante operativo	(13.258)	(12.531)	21.559
	253.293	223.288	213.989
Impuesto sobre las ganancias pagado en el ejercicio:	(65.911)	(68.285)	(44.850)
(Incremento)/disminución del capital corriente operativo:			
(Incremento)/disminución de existencias	(123.189)	(212.321)	(112.686)
(Incremento)/disminución de deudores	(88.593)	23.315	7.416
Incremento/(disminución) de acreedores	76.400	3.742	49.836
	(135.382)	(185.264)	(55.434)
Otros cobros/(pagos) por operaciones ordinarias	10.434	(1.974)	458
Total flujos netos de tesorería por operaciones de explotación	62.434	(32.235)	114.163
Pago por inversiones:			
Inversiones inmobiliarias	(199.955)	(40.511)	(89.833)
Inmovilizado material	(36.733)	(18.064)	(3.693)
Activos intangibles	(820)	(375)	(230)
Participaciones y otros activos financieros	(754.180)	(67)	(78)
	(991.688)	(59.017)	(93.834)
Dividendos cobrados	123		
Cobros por desinversiones:			
Inversiones inmobiliarias	74.419	31.007	24.520
Inmovilizado material y activos intangibles	-	-	417
Participaciones y otros activos financieros	20.209	7.006	9.701
	94.628	38.013	34.638
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión:			

	2006	2005	2004
Variación de tesorería y equivalentes por cambios en el perímetro	(6.142)	(110)	-
Resto	65.827	(3.325)	(5.829)
	59.685	(3.435)	(5.829)
Total flujos netos de tesorería por operaciones de inversión	(837.252)	(24.439)	(65.025)
Cobros por aportaciones de los socios	(12.975)	1.566	10.785
Dividendos pagados	(90.507)	(64.981)	(51.236)
Incremento/disminución de endeudamiento financiero:			
A largo plazo	(7.023)	137.675	(21.694)
A corto plazo	942.979	(5.963)	63.623
	935.956	131.712	41.929
Intereses netos:			
Cobrados	260	603	157
Pagados	(36.815)	(18.859)	(16.931)
	(36.555)	(18.256)	(16.774)
Otros cobros (pagos) por operaciones de financiación	(13.901)	(2.999)	(9.387)
Total flujos netos de tesorería por operaciones de financiación	782.018	47.042	(24.684)
Total flujos netos de tesorería del ejercicio	7.200	(9.632)	24.454
Saldo Inicial de Tesorería y Equivalentes	26.827	36.399	11.919
Diferencias de cambio de tesorería y equiv. en moneda extranjera	-	60	26
Saldo final de tesorería y equivalentes (SF)	34.027	26.827	36.399

- **Principales políticas contables**

Para la revisión de las principales políticas contables que aplica el grupo REALIA, véanse las Cuentas Anuales individuales y consolidadas auditadas depositadas en la CNMV y en el domicilio social y en la página web de REALIA.

20.2. Información financiera pro forma

No aplica.

20.3. Estados financieros

Véase el apartado 20.1 anterior del presente Documento de Registro así como las Cuentas Anuales individuales y consolidadas cerradas a 31 de diciembre de 2004, 2005 y 2006 depositadas en la CNMV y en el domicilio social y en la página web de REALIA.

20.4. Auditoría de la información financiera histórica anual

- 20.4.1. Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica. Si los informes de auditoría de los auditores legales sobre la información financiera histórica contienen una opinión adversa o si contienen salvedades, una limitación del alcance o una denegación de opinión, se reproducirán íntegramente la opinión adversa, las salvedades, la limitación de alcance o la denegación de opinión, explicando los motivos**

Las cuentas anuales individuales y consolidadas para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2004, 2005 y 2006 de REALIA, han sido objeto de informe de auditoría emitido por Deloitte. Los informes de auditoría han resultado favorables y sin salvedades.

- 20.4.2. Indicación de cualquier otra información en el Documento de Registro que haya sido auditada por los auditores**

No aplicable.

- 20.4.3. Cuando los datos financieros del Documento de Registro no se hayan extraído de los estados financieros auditados del emisor, éste debe declarar la fuente de los datos y declarar que los datos no han sido auditados**

A excepción de los datos extraídos de las Cuentas Anuales objeto de los informes de auditoría que se citan en el apartado 20.4.1 anterior del presente Documento de Registro, así como aquellos otros en los que se cita expresamente la fuente, el resto de datos e información contenida en la Información sobre el Emisor del presente Folleto, ha sido extraída de la contabilidad interna y del sistema de información de gestión con el que cuenta REALIA.

20.5. Edad de la información financiera más reciente

El último ejercicio al que corresponde la información financiera auditada del grupo REALIA es el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2006.

20.6. Información intermedia y demás información financiera

- 20.6.1. Si el Emisor ha venido publicando información financiera trimestral o semestral desde la fecha de sus últimos estados financieros auditados, éstos deben incluirse en el Documento de Registro. Si la información financiera trimestral o semestral ha sido revisada o auditada, debe también incluirse el informe de auditoría o de revisión. Si la información financiera trimestral o semestral no ha sido auditada o no se ha revisado, debe declararse este extremo**

A continuación se presenta la información financiera intermedia correspondiente al periodo finalizado a 31 de marzo de 2007. A efectos comparativos, se incluyen datos de balance a 31 de diciembre de 2006 y datos de cuenta de resultados a 31 de marzo de 2006. El correspondiente informe de revisión limitada, emitido por Deloitte, está depositado en los registros oficiales de la CNMV y puede consultarse en el domicilio social y en la página web de REALIA.

- **Balances de situación consolidados**

Las siguientes tablas contienen las magnitudes financieras más relevantes de los balances de situación del grupo REALIA, a nivel consolidado, correspondientes a 31 de marzo de 2007, que han sido objeto de revisión limitada por Deloitte.

Balances de situación consolidados 1T 2007-2006			
(En miles de euros excepto porcentajes)			
ACTIVO	1T 2007	31/12/2006	% Variac.
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Inmovilizado material	40.934	43.044	(4,90%)
Inversiones inmobiliarias	1.886.813	1.881.656	0,27%
Activos intangibles	1.046	1.130	(7,43%)
Inversiones en empresas asociadas	106.768	107.183	(0,39%)
Activos financieros no corrientes	39.260	38.696	1,46%
Activos por impuestos diferidos	7.890	7.065	11,68%
Otros activos no corrientes	23.024	15.005	53,44%
Total activo no corriente	2.105.735	2.093.779	0,57%
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	1.360.481	1.270.590	7,07%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	53.892	95.235	(43,41%)
Otros activos financieros corrientes	15.582	15.137	2,94%
Administraciones Públicas deudoras	48.318	39.905	21,08%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	38.649	34.027	15,58%
Total activo corriente	1.516.922	1.454.894	4,26%
Activos no corrientes para la venta y de actividades interrumpidas	48.380	48.027	0,74%
TOTAL ACTIVO	3.671.037	3.596.700	2,07%

Balances de situación consolidados 1T 2007-2006			
(En miles de euros excepto porcentajes)			
PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1T 2007	31/12/2006	% Variac.
PATRIMONIO NETO:			

Balances de situación consolidados 1T 2007-2006

(En miles de euros excepto porcentajes)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1T 2007	31/12/2006	% Variac.
Capital social	66.570	66.570	-
Prima de emisión	215.851	215.851	-
Reservas de la Sociedad Dominante	339.414	267.504	26,88%
Reservas en sociedades consolidadas	39.095	31.043	25,94%
Ajustes por valoración	3.413	2.529	34,95%
Diferencias de conversión	31	45	(31,11%)
Beneficios consolidados del ejercicio	41.858	160.871	(73,98%)
Dividendo a cuenta	-	(67.772)	100,00%
Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	706.232	676.641	4,37%
Intereses minoritarios	180.408	210.737	(14,39%)
Total patrimonio neto	886.640	887.378	(0,08%)
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito no corrientes	612.975	469.728	30,50%
Otros pasivos financieros no corrientes	583	650	(10,31%)
Provisiones no corrientes	26.124	25.642	1,88%
Otros pasivos no corrientes	24.161	22.897	5,52%
Pasivos por impuestos diferidos	42.033	40.929	2,70%
Total pasivo no corriente	705.876	559.846	26,08%
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito corrientes	1.331.940	1.375.958	(3,20%)
Otros pasivos financieros corrientes	12.488	19.750	(36,77%)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	613.302	595.532	2,98%
Administraciones Públicas acreedoras	61.608	46.358	32,90%
Provisiones corrientes	5.680	6.454	(11,99%)
Otros pasivos corrientes	29.848	77.158	(61,32%)
Total pasivo corriente	2.054.866	2.121.210	(3,13%)
Pasivos de activos no corrientes para la venta			
y de actividades interrumpidas	23.655	28.266	(16,31%)

Balances de situación consolidados 1T 2007-2006

(En miles de euros excepto porcentajes)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1T 2007	31/12/2006	% Variac.
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	3.671.037	3.596.700	2,07%

Inmovilizado Material

A 31 de marzo de 2007, el coste de los solares incluidos en el epígrafe de “Construcciones, planta y equipo” asciende a 3.500 miles de euros.

Inversiones Inmobiliarias

Las adiciones en el epígrafe de “Construcciones en curso” a 31 de marzo de 2007 ascienden a 10.152 miles de euros y corresponden fundamentalmente a:

La activación por REALIA y Realia Patrimonio S.L.U. de gastos de construcción del Proyecto del C.C. Ferial Plaza de Guadalajara por importe de 3.975 miles de euros y del Proyecto del C.C. la Noria de Murcia por importe de 1.639 miles de euros.

La activación de gastos del desarrollo del Proyecto del C.C. Plaza Nueva en Leganés por importe de 1.938 miles de euros realizados por la sociedad Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A.U.

La activación por la sociedad SIIC de París de las obras de rehabilitación realizadas en el inmueble sito en Francois Ory (Montrouge) por importe de 1.248 miles de euros.

El Centro Comercial Diversia se encuentra clasificado dentro de los epígrafes como mantenidos para la venta al encontrarse bajo un compromiso de venta en mayo de 2007 por importe de 46.000 miles de euros.

Activos Intangibles

El saldo a 31 de marzo de 2007 corresponde fundamentalmente a aplicaciones informáticas.

Inversiones en empresas asociadas

Durante el periodo comprendido entre el cierre del ejercicio 2006 y el 31 de marzo de 2007, el incremento en este epígrafe ha correspondido a la integración de las pérdidas aportadas por las empresas asociadas, que han ascendido a 415 miles de euros.

Existencias

Las adiciones del primer trimestre del ejercicio 2007 han ascendido a 149.083 miles de euros en lo que se refiere a terrenos y solares, en tanto que se ha dado de baja un coste de 63.409 miles de euros, por ventas de los mismos.

Las adiciones correspondientes a promociones en curso han sido de 40.053 miles de euros, y las bajas de coste asociadas a promociones vendidas en este periodo, han sido de 23.063 miles de euros.

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de marzo de 2007 ascienden a 499.433 miles de euros, de los cuales 131.849 miles de euros se han materializado en efectivo y efectos a cobrar, registrándose el resto en el epígrafe de “Acreedores comerciales” del pasivo del balance de situación a 31 de marzo de 2007, clasificados como pasivos corrientes.

A 31 de marzo de 2007 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 287.181 miles de euros, de los cuales se han materializado en pagos 51.500 miles de euros, que se encuentran registrados en la rúbrica “Anticipos a proveedores” del epígrafe de existencias del balance de situación consolidado adjunto

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El saldo de efectos a cobrar en activos corrientes del balance de situación recoge los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos cuyos vencimientos son durante los ejercicios 2007 y 2008 respectivamente. Del importe registrado al 31 de diciembre de 2006, 44.750 miles de euros correspondían a la firma de un compromiso de venta de unos terrenos en Valdebebas, Madrid, habiéndose realizado la venta en enero de 2007.

Activos financieros no corrientes

Dentro de los activos financieros disponibles para la venta, están recogidas las inversiones permanentes en sociedades, las cuales no son consolidadas por tener una participación en su capital inferior al 20% o ausencia de derechos de voto. Del saldo total, 25.468 miles de euros, la mayor parte procede de sociedades del grupo SIIC de París.

Activos y pasivos de activos no corrientes para la venta y de actividades interrumpidas

A 31 de marzo de 2007, los activos disponibles para la venta del grupo corresponden al Centro Comercial y de Ocio Diversia en Madrid propiedad de la sociedad Realia Heron, C.B., bajo promesa de venta en mayo de 2007 por importe de 46.000 miles de euros, y a cuatro inmuebles en París propiedad de SIIC de París en las localidades de Nanterre, Viroflay, Arcade y Cimarosa, por no reunir las características del portfolio exigidas por el grupo. Estos inmuebles no constituyen actividades interrumpidas.

Los pasivos de activos destinados a la venta corresponden únicamente al Centro Comercial y Ocio Diversia que se encuentra en garantía de un crédito hipotecario con vencimiento el 30 de junio de 2019.

Intereses minoritarios

El incremento de la participación de Realia Business, S.A. en SIIC de Paris, hasta el porcentaje efectivo del 95,45%, por importe de 39.265 miles de euros, ha supuesto una disminución de intereses minoritarios por importe de 39.752 miles de euros

Provisiones

REALIA ha dotado en el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2007 la provisión para la cobertura de garantías de reparación y atención de postventa de las promociones entregadas hasta la fecha según el artículo 13.2.g. de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Esto ha supuesto 427 miles de euros de incremento neto del saldo recogiendo en el epígrafe de “Variación de las provisiones de tráfico” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Adicionalmente, la Sociedad tiene registrado en el epígrafe de “Provisiones corrientes” el importe de la provisión de garantías a satisfacer en el corto plazo por importe de 5.387 miles de euros.

Las “Otras provisiones” cubren los pasivos contingentes derivados de reclamaciones de terceros como consecuencia de operaciones de tráfico pendientes de resolución al cierre del ejercicio.

Deudas con entidades de crédito corrientes y no corrientes

Del total saldo dispuesto de préstamos bancarios, al 31 de marzo de 2007 son saldos con empresas asociadas 802.295 miles de euros.

El tipo de interés medio vigente a 31 de marzo de 2007 y aplicable al conjunto de endeudamiento del grupo es del 4,04%. La deuda financiera a tipo de interés variable, que supone el 100% de la deuda financiera, se encuentra protegida en un 11,42% frente a posibles alzas en los tipos de interés y de cambio. El porcentaje de cobertura para operaciones con riesgo de tipos de cambio es del 100%.

Las deudas financieras incluidas en entidades de crédito asociadas corresponden a los créditos con Caja Madrid, accionista de la Sociedad.

Otros pasivos

Dentro del epígrafe Otros pasivos financieros corrientes, se incluye fundamentalmente la parte pendiente de pago del dividendo complementario del ejercicio 2006 por importe de 12.297 miles de euros.

En el epígrafe Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, los saldos más significativos corresponden a proveedores por compras de suelo 291.813 miles de euros, y Anticipos de clientes 136.450 miles de euros habiéndose reducido este último como consecuencia de la materialización de la venta del terreno de Valdebebas por importe de 44.750 miles de euros.

El epígrafe Otros pasivos corrientes se ha visto reducido como consecuencia del vencimiento de los pagarés pendientes de pago (de 29.818 y 6.059 miles de euros) por la Sociedad y Noralia, S.A., asociados a la compra en diciembre de 2006, de un porcentaje adicional de la sociedad Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. representativo del 12,16% (6,57% y 5,59% respectivamente) por importe de 101.232 miles de euros.

Administraciones Públicas

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

del Impuesto sobre Sociedades, en el periodo impositivo que se inicia el 1 de enero de 2007, y para los sucesivos periodos 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.

Por tanto, desde el ejercicio 2007 el grupo REALIA tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe “Impuesto sobre las ganancias” recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada refleja la suma de los importes de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del grupo, así como los efectos producidos por el proceso de consolidación y de la conversión a NIIF.

El gasto por el impuesto sobre beneficios devengado en el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2007 asciende a 24.641 miles de euros, tal como se ha recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

- **Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas**

La siguiente tabla contiene las magnitudes financieras más relevantes de las cuentas de pérdidas y ganancias del grupo REALIA, a nivel consolidado, correspondientes a 31 de marzo de 2007, que han sido objeto de revisión limitada por Deloitte.

Cuentas de pérdidas y ganancias			
(En miles de euros, excepto porcentajes)	1T 2007	1T 2006	% Variac.
Importe neto de la cifra de negocios	203.176	201.308	(0,51%)
Otros ingresos	7.003	3.469	101,87%
Variación de existencias de productos terminados o en curso	37.749	(21.228)	(277,83%)
Aprovisionamientos	(120.563)	(96.446)	22,92%
Gastos de personal	(5.499)	(4.628)	(20,32%)
Otros gastos externos	(15.602)	(10.869)	38,14%
Dotación a la amortización	(7.530)	(4.487)	66,11%
Variaciones de las provisiones de tráfico	73	744	(90,38%)
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario	-	12.409	(100,00%)
Beneficio de explotación	98.807	80.272	25,36%
Ingresos financieros	1.894	343	452,59%
Gastos financieros	(20.394)	(5.443)	272,46%
Resultados por variación de valor de instrumentos financieros	62	(19)	(431,37%)
Resultado Financiero	(18.438)	(5.119)	257,91%
Resultados de entidades valoradas por el método de participación	(415)	(126)	230,62%

Cuentas de pérdidas y ganancias			
(En miles de euros, excepto porcentajes)	1T 2007	1T 2006	% Variac.
Resultado por (Deterioro) / Reversión de inmovilizado material e intangible	-	-	-
Diferencias de cambio	-	-	-
Otros beneficios/pérdidas	47	27	77,36%
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas	80.001	75.054	8,74%
Resultado de actividades interrumpidas	(381)	(1.496)	100,00%
Impuestos sobre las ganancias	(24.641)	(23.721)	3,83%
Resultado del ejercicio	54.979	49.837	10,32%
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	41.858	43.662	(4,13%)
Intereses minoritarios	13.121	6.175	112,49%
Beneficio por acción:			
De operaciones continuadas euros/acción			
Básico	0,453	0,473	(4,34%)
Diluido	0,453	0,473	(4,28%)

Importe neto de la cifra de negocios

La distribución de la cifra de negocio a 31 de marzo de 2007 por categoría de actividad, asciende a 170.770 miles de euros por venta de promociones y solares, y 32.406 miles de euros de rentas procedentes de arrendamientos.

De los 170.770 miles de euros correspondientes al área de promoción, 33.512 miles de euros provienen de la venta de promociones inmobiliarias y 133.258 miles de euros de la venta de suelo. En cuanto a la venta de suelos y terrenos, un importe de 99.694 miles de euros responden a la venta de suelos en Valdebebas (Madrid) y en Villanueva del Pítamo (Sevilla).

El importe de las rentas procedentes de arrendamientos, a 31 de marzo de 2006, ascendió a 18.470 euros, lo que supone un incremento en el primer trimestre de 2007 del 75%. Este incremento es consecuencia de la adquisición en el ejercicio 2006 del grupo SIIC de Paris.

Aprovisionamientos y Otros gastos externos

A 31 de marzo de 2007, el gasto por aprovisionamientos ascendía a 120.563 miles de euros, frente a 96.446 miles de euros, en el mismo periodo del ejercicio 2006, que corresponden, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a uso residencial así como anexos tales como plazas de garaje y locales comerciales.

La cifra de de gastos externos a 31 de marzo de 2007 ha sido de 15.602 miles de euros, frente a los 10.869 miles de euros de 31 de marzo de 2006 consecuencia, fundamentalmente, de la incorporación del grupo SIIC de Paris.

Gastos de personal

La plantilla media se ha visto reducida entre marzo de 2006 y 2007 (528 empleados y 241 respectivamente), originado fundamentalmente, por la venta en 2007 de la empresa de servicios Técnicas de Administración y Mantenimiento, S.A.U.

El gasto de personal registrado a 31 de marzo de 2007 y 2006 ha sido de 5.499 y 4.628 miles de euros respectivamente. A pesar de que el número de empleados se ha reducido, el aumento experimentado es consecuencia de un incremento de las retribuciones. Se hace constar que el gasto de personal relativo a Técnicas de Administración y Mantenimiento, S.A.U. se ha recogido en la partida “Resultado de actividades interrumpidas”.

Resultado financiero

El resultado financiero negativo del grupo ha aumentado de los 5.119 miles de euros a 31 de marzo de 2006, a los 18.438 miles de euros a 31 de marzo de 2007, consecuencia del incremento del nivel de endeudamiento del grupo.

Estados de flujos de efectivo

A continuación se detallan los estados de flujos de efectivo consolidados a 31 de marzo de 2007, conforme a NIIF (importes en miles de euros).

	1T 2007	1T 2006
Recursos generados por operaciones de explotación (antes de intereses e impuestos):	103.201	73.440
Beneficio de explotación	98.807	80.272
Ajustes por resultados sin impacto en el capital circulante operativo	4.394	(6.832)
Impuesto sobre las ganancias pagado en el ejercicio:	(2.174)	(19)
(Incremento)/disminución del capital corriente operativo:	(58.017)	12.014
(Incremento)/disminución de existencias	(90.255)	26.240
(Incremento)/disminución de deudores	20.652	(19.365)
Incremento/(disminución) de acreedores	11.586	5.139
Otros cobros/(pagos) por operaciones ordinarias	732	(487)
Otros cobros/(pagos) por operaciones ordinarias de actividades discontinuadas	373	(1.889)
Total flujos netos de tesorería por operaciones de explotación	44.115	83.059
Pago por inversiones:	(52.196)	(40.957)

	1T 2007	1T 2006
Inversiones inmobiliarias	(11.012)	(27.100)
Inmovilizado material	(1.310)	(13.736)
Activos intangibles	(20)	(125)
Participaciones y otros activos financieros	(39.854)	4
Dividendos cobrados	-	-
Cobros por desinversiones:	1.507	23.954
Inversiones inmobiliarias	-	-
Inmovilizado material y activos intangibles	660	23.954
Participaciones y otros activos financieros	847	-
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión:	(50.538)	27.282
Variación de tesorería y equivalentes por cambios en el perímetro	-	-
Resto	(50.538)	27.282
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión de actividades discontinuadas:	864	(324)
Total flujos netos de tesorería por operaciones de inversión	(100.363)	9.955
Cobros por aportaciones de los socios	-	-
Dividendos pagados	(24.746)	(27.831)
Incremento/disminución de endeudamiento financiero:	102.216	(48.807)
A largo plazo	45.967	
A corto plazo	56.249	(48.807)
Intereses netos:	(15.215)	(3.423)
Cobrados	685	61
Pagados	(15.900)	(3.484)
Otros cobros (pagos) por operaciones de financiación	(826)	(208)
Otros cobros (pagos) por operaciones de financiación de actividades discontinuadas	(562)	332
Total flujos netos de tesorería por operaciones de financiación	60.867	(79.937)
Total flujos netos de tesorería del ejercicio	4.619	13.077
Saldo Inicial de Tesorería y Equivalentes	34.050	26.827
Diferencias de cambio de tesorería y equiv. en moneda extranjera	(20)	-
Saldo final de tesorería y equivalentes (SF)	38.649	39.904

El informe de revisión limitada de los estados financieros trimestrales, emitido por Deloitte, contiene un estado de cambios en el patrimonio neto a 31 de marzo de 2007. Este informe puede consultarse en la CNMV y en el domicilio social de REALIA.

20.6.2. Si la fecha del Documento de Registro es más de nueve meses posterior al fin del último ejercicio auditado, debería contener información financiera intermedia que abarque por lo menos los primeros seis meses del ejercicio y que puede no estar auditada (en cuyo caso debe declararse este extremo)

No aplicable.

20.7. Política de dividendos

20.7.1. Importe de los dividendos por acción en cada ejercicio para el periodo cubierto por la información financiera histórica, ajustada si ha cambiado el número de acciones del emisor, para que así sea comparable

Durante el periodo cubierto por la información histórica REALIA ha mantenido una política de reparto de dividendos en base a la evolución de los resultados consolidados del grupo REALIA, con un ratio de *pay-out* del 50%. En la siguiente tabla se aprecia la evolución del dividendo acordado por REALIA, con cargo a los resultados de los últimos tres ejercicios.

	2006	2005	% Variac.	2004	% Variac.
Importe dividendo total (euros)	80.069.298	68.696.869	17	58.341.486	18
Número de acciones con derecho a dividendo	92.458.774	92.458.774	0	92.458.774	0
Dividendo acordado por acción (€/ acción)	0,87	0,74	12	0,63	18
Ratio de <i>Pay-Out</i> (1)	50	50	0	51	9

(1) Se define el ratio de *pay-out* como importe de dividendo total acordado sobre el beneficio neto atribuido a los accionistas de la Sociedad.

El dividendo de 2004 de 58.341 miles de euros fue aprobado, a propuesta del Consejo de Administración de 17 de marzo de 2005, por la Junta General de Accionistas de 8 de junio de 2005.

El dividendo de 2005, por un importe de 68.697 miles de euros, fue aprobado por la Junta General de Accionistas de 27 de junio de 2006 y propuesto por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 21 de marzo de 2006.

Finalmente, el dividendo de 2006, por un importe de 80.069 miles de euros fue aprobado, a propuesta del Consejo de Administración de 7 de marzo de 2007, por la Junta General de Accionistas de 12 de abril de 2007. A la fecha del presente Folleto, el referido dividendo de 2006 ha sido pagado y satisfecho en su totalidad.

De acuerdo con el Contrato de Socios descrito en el apartado 18.4 del presente Documento de Registro, los accionistas de referencia de REALIA, FCC y Caja Madrid, han establecido el principio de que la distribución de dividendos se sitúe entre el 50% y el 70% del beneficio distribuable obtenido en el ejercicio correspondiente.

20.8. Procedimientos judiciales y de arbitraje

No existe ni ha existido procedimiento gubernamental, legal, judicial o de arbitraje (incluidos, los que están en curso o pendientes de resolución o aquellos que el Emisor tenga conocimiento que afectan a REALIA o a las sociedades del grupo REALIA), que haya tenido en el pasado reciente, o pueda tener, efectos significativos en REALIA y/o la posición o rentabilidad financiera del grupo REALIA.

21. INFORMACIÓN ADICIONAL

21.1. Capital social

21.1.1. Importe del capital emitido, y para cada clase de capital social

El importe nominal del capital social de REALIA emitido a la fecha del presente Folleto asciende a SESENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA MIL TRESCIENTOS DIECISIETE EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (66.570.317,28 €), y está representado por 277.376.322 acciones numeradas de la 1 a la 277.376.322, ambos inclusive, de veinticuatro céntimos de euro (0,24€) de valor nominal cada una, todas ellas de la misma serie y clase, íntegramente suscritas y desembolsadas.

a) Número de acciones autorizadas

La Junta General de Accionistas de 12 de abril de 2007 acordó delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad la facultad de, dentro de los límites y con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas, aumentar el capital social, en una sola vez por la totalidad o en varias parciales y sucesivas, en cualquier momento, dentro del plazo de 5 años a contar desde la fecha de adopción de dicho acuerdo, siendo el importe nominal máximo en que podrá aumentarse el capital social al amparo de esta delegación la mitad del capital social de la Sociedad a la fecha del acuerdo, que asciende a 66.570.317,28 euros. En todo caso, dicho acuerdo será efectivo desde la fecha de admisión a negociación oficial de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y quedará sin vigor ni efecto alguno automáticamente en el caso de que el 31 de diciembre de 2007 no se hubiera obtenido la admisión a negociación oficial de las acciones de la Sociedad.

b) Número de acciones emitidas e íntegramente desembolsadas y las emitidas pero no desembolsadas íntegramente

No existen dividendos pasivos, por encontrarse el capital social de REALIA totalmente suscrito y desembolsado.

c) Valor nominal por acción, o que las acciones no tienen ningún valor nominal

Todas las acciones en que se divide el capital social de REALIA tienen un valor nominal de VEINTICUATRO CÉNTIMOS DE EURO (0,24 €) cada una.

- d) Una conciliación del número de acciones en circulación al principio y al final del año. Si se paga más del 10% del capital con activos distintos del efectivo dentro del periodo cubierto por la información financiera histórica debe declararse este hecho**

A 1 de enero de 2006, el número de acciones en circulación de la Sociedad era de NOVENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTAS CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTAS SETENTA Y CUATRO (92.458.774) acciones. Dicho número de acciones coincide con el existente a 31 de diciembre de 2006.

No obstante, la Junta General de Accionistas de fecha 12 de abril de 2007, acordó reducir el valor nominal de las acciones de la Sociedad de 0,72 euros a 0,24 euros por acción, mediante el desdoblamiento de cada una de las 92.458.774 acciones en circulación que integran el capital social de la Sociedad en 277.376.322 nuevas acciones en la proporción de tres acciones nuevas por cada acción antigua, sin que se produzca variación en la cifra del capital social de la Sociedad ni en los derechos que cada una de las acciones otorga a su titular. Asimismo, en dicha Junta General se acordó modificar el sistema de representación de las acciones, que en adelante estarán representadas por anotaciones en cuenta.

En consecuencia, a la fecha del presente Folleto, el número de acciones en circulación es de DOSCIENTAS SETENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTAS SETENTA Y SEIS MIL TRESCIENTAS VEINTIDÓS (277.376.322) acciones.

21.1.2. Si hay acciones que no representan capital, se declarará el número y las principales características de esas acciones

No existen acciones que no sean representativas del capital social.

21.1.3. Número, valor contable y valor nominal de las acciones del Emisor en poder o en nombre del propio Emisor o de sus filiales

A la fecha del presente Folleto, REALIA no posee acciones en autocartera ni directamente ni a través de sociedades filiales.

No obstante, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 12 de abril de 2007 otorgó una autorización al Consejo de Administración de REALIA, condicionada a la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad, para que pudiese proceder a la adquisición derivativa de acciones propias de conformidad con los requisitos legales establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas. En concreto, la adquisición podrá realizarse a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas, sumadas a las que ya posea la Sociedad, no excedan del 5 por 100 del capital social, debiendo el precio o contravalor oscilar en los términos que se describen a continuación:

- a) La adquisición podrá realizarse a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas, sumadas a las que ya posea la Sociedad, no excedan del 5 por 100 del capital social.

- b) El precio o contravalor oscilará entre (i) un máximo equivalente al que resulte de incrementar en un 10 por 100 la cotización máxima de los tres meses anteriores al momento en el que tenga lugar la adquisición y (ii) un mínimo equivalente al que resulte de deducir un 10 por 100 a la cotización mínima, también de los tres meses anteriores al momento en que tenga lugar la adquisición.

El plazo de vigencia de la autorización será de 18 meses a partir del día siguiente al de la fecha del acuerdo. En todo caso, dicho acuerdo será efectivo desde la fecha de admisión a negociación oficial de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao y quedará sin vigor ni efecto alguno automáticamente en el caso de que el 31 de diciembre de 2007 no se hubiera obtenido la admisión a negociación oficial de las acciones de la Sociedad.

21.1.4. Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con warrants, indicando las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción

A la fecha de registro del presente Folleto, la Sociedad no ha emitido ni existen valores canjeables ni convertibles en acciones o con garantía.

21.1.5. Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre un compromiso de aumentar el capital

No existen derechos de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar el capital.

21.1.6. Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del Grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones

A la fecha de registro del presente Folleto, no existe ningún acuerdo de opción sobre el capital de la Sociedad o de su grupo.

21.1.7. Evolución del capital social, resaltando la información sobre cualquier cambio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica

Desde el 1 de enero de 2004 y hasta la fecha del presente Folleto el capital social de la Sociedad no ha sufrido variación alguna.

21.2. Estatutos y escritura de constitución

21.2.1. Descripción del objeto social y fines del Emisor y dónde pueden encontrarse en los estatutos y escritura de constitución

En previsión de la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores y con el fin de adaptar los estatutos sociales de la Sociedad a las exigencias legales y prácticas de buen gobierno corporativo de las sociedades cotizadas la Junta General de Accionistas de REALIA celebrada el 12 de abril de 2007, aprobó un texto refundido de los

Estatutos Sociales, que entrará en vigor en la fecha de admisión a negociación de las acciones de REALIA en las Bolsas de Valores (los “**Estatutos Sociales**”).

De conformidad con el artículo 4 de los Estatutos Sociales, “*constituye el objeto social de la Sociedad:*

1. *La adquisición, enajenación, gravamen, arrendamiento, administración, promoción, construcción, urbanización, parcelación y explotación, por cualquier título admitido en derecho, de toda clase de bienes y derechos de naturaleza inmobiliaria, rústicos o urbanos.*
2. *Servicios de estudio, asesoramiento, administración y gestión, para terceros, de solares, terrenos, conjuntos residenciales, urbanizaciones o promociones inmobiliarias y, en general, de toda clase de bienes inmuebles.*
3. *El estudio, proyecto, adquisición, cesión, enajenación, construcción, promoción, asesoramiento, administración, gestión, explotación en arrendamiento o en cualquier forma, de centros comerciales, recreativos y de ocio.*
4. *La prestación de servicios técnicos de ingeniería, incluidos proyectos, estudios e informes, así como la realización de estudios de preinversión, controles de calidad, auditorías internas y explotación electrónica de datos.*

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas tanto en España como en el extranjero, bien sea directamente por parte de la Sociedad, bien de forma indirecta, total o parcialmente, mediante la titularidad de acciones o participaciones en empresas con objeto idéntico o análogo. La participación comprenderá tanto la suscripción, compra o adquisición por cualquier medio válido en Derecho, de Títulos o valores mercantiles que confieran una participación en el capital social, o en los beneficios de dichas Sociedades, como toda modalidad de asociación entre empresas.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por la Sociedad.”

Los Estatutos Sociales y la escritura de constitución de la Sociedad pueden encontrarse en los lugares indicados en el apartado 24 posterior del presente Documento de Registro.

21.2.2. Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno del Emisor relativa a los miembros de los órganos de administración, de gestión y de supervisión

Los **Estatutos Sociales** de REALIA establecen los siguientes aspectos más relevantes respecto de los miembros de los órganos de administración, gestión y supervisión de la Sociedad:

- La Sociedad será regida y administrada por un Consejo de Administración que estará compuesto por un número mínimo de cinco (5) miembros y un máximo de quince (15), cuya fijación corresponderá a la Junta General. La Junta General de Accionistas celebrada el día 12 de abril de 2007 fijó el número en 13.

- Los miembros del Consejo de Administración ejercerán su cargo por un periodo de cinco años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.
- Para ser elegido Consejero no se requiere la cualidad de socio. No podrán ser Consejeros los que estén incurso, por causa de incapacidad o de incompatibilidad, en cualquiera de las prohibiciones establecidas por la legislación vigente.
- El cargo de consejero es retribuido, tal y como se detalla en el apartado 15 del presente Documento de Registro.
- Para la válida constitución del Consejo de Administración, se requiere que concurran a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus miembros.
- Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes, con excepción de la delegación permanente de todas o algunas de las facultades legalmente delegables del Consejo de Administración en la Comisión Ejecutiva, en el Presidente o en los Consejeros Delegados y la designación de los consejeros que hayan de ocupar tales cargos, que requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo.

Por su parte, en su sesión celebrada el 12 de abril de 2007 el Consejo de Administración, en previsión de la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores, aprobó el Reglamento de Consejo de Administración que fue tomado en conocimiento por la Junta General de Accionistas de 12 de abril de 2007 (el “**Reglamento del Consejo de Administración**”).

El **Reglamento del Consejo de Administración** tiene por objeto determinar los principios de actuación del Consejo de Administración de REALIA, las reglas básicas de su organización y funcionamiento y las normas de conducta de sus miembros, siendo sus aspectos más relevantes los siguientes:

- La determinación del número de Consejeros, dentro del máximo y del mínimo fijado por los Estatutos, corresponde a la Junta General. Se integrará en el Consejo de Administración un número adecuado de Consejeros externos e independientes.
- Las propuestas de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, habrán de recaer sobre personas de reconocida honorabilidad, solvencia, competencia técnica y experiencia, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los consejeros ejecutivos y dominicales, y previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los consejeros independientes.
- El Presidente del Consejo de Administración será elegido entre sus miembros. Se podrán elegir a uno o más Vicepresidentes, cuyo cargo no tendrá carácter ejecutivo, que sustituirán al Presidente en caso de enfermedad o ausencia, de acuerdo con lo establecido en los Estatutos Sociales.

- Se nombrará un Secretario del Consejo que no requerirá ser Consejero. Asimismo se podrá nombrar un vicesecretario, que no requerirá ser consejero y, salvo decisión en contra del Consejo podrá asistir a las sesiones del mismo para auxiliar al Secretario en la redacción del acta de las mismas.
- El Reglamento regula los derechos y deberes de los Consejeros, entre ellos, su deber de abstención en caso de conflictos ocasionales de interés y la limitación para ejercer determinadas actividades que puedan suponer conflictos de interés con la Sociedad y los deberes de lealtad, fidelidad, secreto y diligencia. En particular, se prevé que los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de intervenir en las deliberaciones y votaciones que se refieran a ellos.
- Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:
 - (i) Cuando cesen en los puestos, cargos o funciones a los que estuviere asociado su nombramiento como Consejeros ejecutivos.
 - (ii) Si se trata de Consejeros dominicales, cuando el accionista cuyos intereses representen, transmita íntegramente o reduzca, en la debida proporción, la participación que tenía en REALIA.
 - (iii) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
 - (iv) Cuando el propio Consejo así lo solicite por mayoría de, al menos, dos tercios de sus miembros:
 - si por haber infringido sus obligaciones como Consejeros resultaren gravemente amonestados por el Consejo, previa propuesta o informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones o
 - cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de REALIA.
- El Consejo de Administración se reunirá con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siempre que lo requiera el interés de REALIA. Asimismo, el Consejo se reunirá siempre que lo soliciten dos de sus miembros (en cuyo caso se deberá celebrar dentro de los 4 días siguientes a la recepción de la petición) o a iniciativa del Presidente, o quien haga sus veces.
- Sin perjuicio de lo que se establece en el artículo 24 de los Estatutos Sociales, se procurará que la convocatoria del Consejo se realice con una antelación no inferior a diez días. Junto con la convocatoria de cada reunión se incluirá siempre el orden del día de la sesión y la documentación pertinente para que los miembros del Consejo puedan formar su opinión y, en su caso, emitir su voto en relación con los asuntos sometidos a su consideración.

- El Consejo de Administración debe asumir de manera efectiva las facultades de supervisión, dirección, control y representación de REALIA, que le atribuyen la Ley de Sociedades Anónimas y los Estatutos Sociales, y debe establecer, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía.
- Corresponderá al Consejo de Administración, mediante la adopción de acuerdos que habrán de aprobarse en cada caso según lo previsto en la Ley o los Estatutos, el tratamiento de determinadas materias reservadas a su exclusivo conocimiento, en el ámbito de, entre otras, las siguientes áreas: (i) las políticas y estrategias generales de la sociedad; (ii) el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como de los miembros que deben formar parte de las Comisiones; y (iii) la formulación de las cuentas anuales.
- Sin perjuicio de la capacidad estatutaria del Consejo para instituir otras Comisiones, se designarán en todo caso las siguientes:
 - (i) Comisión Ejecutiva,
 - (ii) Comité de Auditoría y Control
 - (iii) Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
 - (iv) Comisión de Operaciones Vinculadas.

La Comisión Ejecutiva, el Comité de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tienen la finalidad y funciones descritas en los apartados 14.1 y 16.3 del presente Documento de Registro. La Comisión de Operaciones Vinculadas tiene la finalidad y funciones descrita en el apartado 19 del presente Documento de Registro.

Asimismo, en la referida sesión de 12 de abril de 2007 el Consejo de Administración, en previsión de la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores, aprobó el Reglamento Interno de Conducta en materia de Mercado de Valores (el “**Reglamento Interno de Conducta**”).

El **Reglamento Interno de Conducta** de REALIA responde al fin de asegurar el cumplimiento de los preceptos contenidos en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, modificada por la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, en el Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, sobre normas de actuación en los mercados de valores y registros obligatorios, y en el Real Decreto 1333/2005, de 11 de noviembre, en materia de abuso de mercado.

El Reglamento Interno de Conducta determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con las operaciones descritas en el mismo así como con el tratamiento, utilización y divulgación de información privilegiada, reservada y relevante, en orden a favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades de las sociedades del grupo y la adecuada información y protección de los inversores.

Como aspectos más significativos recogidos en el Reglamento Interno de Conducta cabe destacar los siguientes:

- Se aplicará a: (i) los Administradores y Directivos del grupo REALIA, así como el personal de sus respectivas secretarías; (ii) los Asesores Externos; (iii) El personal integrado en los Departamentos de Bolsa y Relaciones con los Inversores del grupo REALIA, en caso de existir; y (iv) cualquier otra persona que quede incluida en el ámbito de aplicación del Reglamento por decisión del Presidente del Comité de Auditoría y Control, a la vista de las circunstancias que concurran en cada caso (“Personas Sujetas”).
- Las Personas Sujetas, están obligadas a informar al Presidente del Comité de Auditoría y Control sobre los posibles conflictos de intereses a que estén sometidas por causa de sus relaciones familiares, su patrimonio personal, o por cualquier otro motivo con alguna compañía integrada en el Grupo REALIA, mediante escrito dirigido a dicho Presidente en el que se expongan con el suficiente detalle tales conflictos de intereses.
- Se establecen las restricciones y condiciones para la compra y venta de valores o instrumentos financieros de REALIA por las personas sujetas y por las personas que posean información privilegiada de la Sociedad. Asimismo, se establecen normas de conducta en relación con la información reservada y obligación de salvaguarda de la información privilegiada.
- Se establece que las Personas Sujetas se abstendrán de preparar o de realizar actuaciones o prácticas que puedan falsear la libre formación de los precios de los Valores o Instrumentos Afectados.
- En cuanto a las operaciones de autocartera se llevarán a cabo en las condiciones que indica el apartado 3 del artículo 81 LMV y tendrán como finalidad, entre otras, contribuir a la liquidez de dichas acciones en el mercado o a reducir las fluctuaciones de la cotización, por lo que no responderán a un propósito de intervención en el libre proceso de formación de precios en el mercado o al favorecimiento de accionistas determinados de las compañías integradas en el grupo REALIA.
- Las Personas Sujetas, están obligadas a informar al Presidente del Comité de Auditoría y Control sobre los posibles conflictos de intereses a que estén sometidas por causa de sus relaciones familiares, su patrimonio personal, o por cualquier otro motivo con alguna compañía integrada en el Grupo REALIA, mediante escrito dirigido a dicho Presidente en el que se expongan con el suficiente detalle tales conflictos de intereses.

21.2.3. Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de las acciones existentes

Todas las acciones de REALIA actualmente en circulación, por ser éstas en su totalidad acciones ordinarias y pertenecientes a una única clase y serie, otorgan a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos, que son los recogidos en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos Sociales de la Sociedad. Dichos derechos son los que se detallan en el apartado 4.5 (Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier

limitación de esos derechos, y del procedimiento para el ejercicio de los mismos) de la Nota sobre las Acciones.

21.2.4. Descripción de qué se debe hacer para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones, indicando si las condiciones son más significativas que las que requiere la ley

Las modificaciones de los derechos de los titulares de las acciones en que se divide el capital social de REALIA requerirá la oportuna modificación estatutaria que, en caso de afectar a una sola parte de las acciones y suponer un trato discriminatorio entre las mismas, deberá ser aprobada por la mayoría de las acciones afectadas. Los Estatutos Sociales de REALIA no reconocen especialidad alguna en este particular respecto de lo establecido en la Ley de Sociedades Anónimas.

21.2.5. Descripción de las condiciones que rigen la manera de convocar las juntas generales anuales y las juntas generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de admisión

Las condiciones que rigen la manera de convocar las Juntas Generales ordinarias y las Juntas Generales extraordinarias de Accionistas, incluyendo las condiciones de asistencia, se encuentran recogidas en los Estatutos Sociales de REALIA, así como en el Reglamento de la Junta General de Accionistas aprobados por la Junta General de Accionistas de fecha 12 de abril de 2007, en previsión de la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores y con el fin de adaptar el marco estatutario de la Sociedad a las exigencias legales y prácticas de buen gobierno corporativo de las sociedades cotizadas (el “**Reglamento de la Junta General de Accionistas**”).

La Junta General ordinaria se reunirá dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, sin perjuicio de su competencia para tratar y decidir sobre cualquier otro asunto que figure en el orden del día. Toda Junta que no sea la prevista anteriormente tendrá la consideración de Junta General extraordinaria.

De conformidad con la última reforma de la Ley de Sociedades Anónimas operada en virtud de la Ley 19/2005, de 14 de noviembre, sobre la sociedad anónima europea domiciliada en España, las Juntas serán convocadas mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia, con al menos un (1) mes de antelación a la fecha fijada para su celebración. El anuncio de convocatoria expresará el carácter de ordinaria o extraordinaria, la fecha y el lugar de celebración y todos los asuntos que hayan de tratarse y demás cuestiones que, en su caso, deban ser incluidas en el mismo conforme a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas. Si la Junta General, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la Junta no celebrada y con ocho (8) días de antelación a la fecha de la reunión. Por lo que se refiere a la convocatoria judicial de las Juntas, se estará igualmente a lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas. El órgano de administración deberá, asimismo, convocar la

Junta General cuando lo soliciten accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento (5%) del capital social o cuando se formule una oferta pública de adquisición sobre valores emitidos por la Sociedad.

Asimismo, la Junta podrá celebrarse con el carácter de universal, que se entenderá en todo caso convocada y quedará válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria, cuando se halle presente la totalidad del capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta, de acuerdo con el artículo 99 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Tienen derecho de asistir a la Junta General todos los accionistas que sean titulares de, al menos, una acción inscrita a su nombre en el registro de anotaciones en cuenta correspondiente con cinco días de antelación, a aquél en que haya de celebrarse la Junta General. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia o certificado de legitimación expedido por la entidad o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, o en cualquier otra forma admitida por la legislación vigente.

Los accionistas con derecho de asistencia podrán delegar su representación en otra persona, aunque ésta no sea accionista.

La representación deberá conferirse en los términos y con el alcance establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas, por escrito o por medio de comunicación telemática cuya utilización se hubiera previsto por el Consejo de Administración expresamente en la convocatoria, siempre que se cumplan los requisitos previstos en la citada convocatoria y, en todo caso, con carácter especial para cada Junta General, salvo que se trate del cónyuge, ascendiente o descendiente del representado o de apoderado general, en documento público, para administrar todo el patrimonio que el accionista representado tuviese en territorio nacional. La representación conferida por cualquiera de los citados medios de comunicación a distancia habrá de recibirse por la Sociedad al menos cinco (5) horas antes de la prevista para la celebración de la Junta General en primera convocatoria. En caso contrario, la representación se tendrá por no otorgada.

21.2.6. Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno del Emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del Emisor

No existen disposiciones estatutarias ni en reglamentos internos que tengan por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control de la Sociedad.

21.2.7. Indicación de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamentos internos, en su caso, que rija el umbral de participación por encima del cual deba revelarse la participación del accionista

No existe disposición en los Estatutos Sociales de REALIA por la que se obligue a los accionistas con una participación significativa a revelar esta circunstancia, sin perjuicio de las exigencias establecidas por la normativa vigente y, en particular, en el Real Decreto 377/1991, de 15 de marzo, sobre Comunicación de Participaciones significativas en Sociedades Cotizadas y de Adquisiciones por éstas de acciones propias.

21.2.8. Descripción de las condiciones impuestas por las cláusulas estatutarias o reglamento interno que rigen los cambios en el capital, si estas condiciones son más rigurosas que las que requiere la ley

Las condiciones que han de cumplir las modificaciones del capital social de REALIA y de los respectivos derechos de las acciones de la misma se rigen por lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas, no estableciendo los Estatutos Sociales de la Sociedad condición especial alguna al respecto.

22. CONTRATOS RELEVANTES

REALIA considera que no existe ningún contrato cuya evolución tenga individualmente una importancia significativa para su situación patrimonial.

23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS

23.1. Cuando se incluya en el Documento de Registro una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de dicha persona, su dirección profesional, sus cualificaciones y, en su caso, cualquier interés importante que tenga en el Emisor. Si el informe se presenta a petición del Emisor, una declaración de que se incluye dicha declaración o informe, la forma y el contexto en que se incluye, y con el consentimiento de la persona que haya autorizado el contenido de esa parte del Documento de Registro

El Folleto incluye como documentación anexa un certificado del informe de valoración sobre el patrimonio inmobiliario de REALIA a 31 de diciembre de 2006 realizado, por encargo expreso de la Sociedad, por la consultora inmobiliaria CB Richard Ellis, S.A. domiciliada en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso, s/n, Edificio Torre Picasso.

CB Richard Ellis no tiene ningún interés económico significativo en REALIA ni vinculación de ningún tipo con REALIA, al margen de la relación estrictamente profesional relacionada con la prestación del servicio de valoración de la cartera inmobiliaria.

El certificado del informe de valoración se incluye en el presente Folleto con el consentimiento expreso de CB Richard Ellis.

23.2. En los casos en que la información proceda de un tercero, proporcionar una confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que el emisor tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa. Además, el emisor debe identificar la fuente o fuentes de la información

La información de terceros descrita en el apartado anterior se ha reproducido con exactitud y, en la medida en que REALIA tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por dichos terceros, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa

24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA

Durante el periodo de validez del presente Documento de Registro, pueden inspeccionarse en los lugares que se indican a continuación los siguientes documentos:

Estatutos, Reglamentos y la escritura de constitución de la Sociedad

Los Estatutos Sociales, el Reglamento de la Junta General de Accionistas, el Reglamento del Consejo de Administración y el Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores de REALIA están a disposición del público y pueden ser consultados en el domicilio social de REALIA sito en Madrid, Paseo de la Castellana, número 216, 28046. Los Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General de Accionistas, una vez hayan entrado en vigor, podrán ser consultados, asimismo, en el Registro Mercantil de Madrid. Adicionalmente, los Estatutos Sociales, el Reglamento de la Junta General de Accionistas, el Reglamento del Consejo de Administración y el Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores de REALIA pueden ser consultados a través de la página web de la Sociedad (www.realia.es).

La escritura de constitución de REALIA está a disposición del público y puede ser consultada en la CNMV, en el domicilio social de REALIA y en el Registro Mercantil de Madrid.

La información financiera histórica de la Sociedad para cada uno de los tres ejercicios anteriores a la publicación del Documento de Registro

La información financiera histórica de REALIA consistente en las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas correspondientes a los ejercicios sociales cerrados a 31 de diciembre de 2004, 31 de diciembre de 2005 y 31 de diciembre de 2006 está a disposición del público y puede ser consultada en el domicilio social de REALIA, así como en la página web de la CNMV (www.cnmv.es) y en el Registro Mercantil de Madrid. Adicionalmente, la información financiera histórica de REALIA antes referida puede ser consultada a través de la página web de la Sociedad (www.realia.es).

Asimismo, pueden consultarse en la página web de la Sociedad, durante el periodo de validez del presente Folleto, las cuentas anuales de Hermanos Revilla, S.A., filial de REALIA, correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2004, 2005 y 2006, así como las cuentas anuales de SIIC de Paris, filial de REALIA, correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2005 y 2006.

25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES

Información relativa a las empresas en las que el Emisor posee una proporción del capital que puede tener un efecto significativo en la evaluación de sus propios activos y pasivos, posición financiera o pérdidas y beneficios.

En el apartado 7.2 del presente Documento de Registro se incluye información sobre las participaciones accionariales de REALIA en el capital de otras sociedades. No existen otras participaciones accionariales distintas de las descritas en dicho apartado que puedan tener efecto significativo en la valoración de la Sociedad.

En Madrid, a 18 de mayo de 2007.

D. Ignacio Bayón Marín

D. Mariano Pérez Claver